

# 變更烏日都市計畫主要計畫

(配合前竹地區區段徵收開發)(第二次專案變更)書

公開展覽首案  
僅供參考

臺中市政府

中華民國 111 年 1 月

臺中市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更烏日都市計畫主要計畫（配合前竹地區區段徵收開發）（第二次專案變更）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	臺中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	內 政 部	

# 【目 錄】

## 壹、緒論

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、變更位置與範圍.....	2

## 貳、現行都市計畫概要

一、計畫歷程.....	3
二、實質計畫內容.....	4

## 參、發展現況分析

一、南區下橋子頭段 359-3 地號等土地.....	7
二、南區樹子腳段 681-14 地號等土地.....	8
三、南區樹子腳段 1030-1 地號土地.....	9
四、南區樹子腳段 1045 地號等土地.....	10
五、中市-九德輸電線路第 4 號電塔.....	11
六、烏日區環河段 179 地號.....	12
七、合法建物現況.....	13
八、珍貴老樹現況.....	15
九、頭前厝福德宮.....	16

## 肆、檢討分析

一、關鍵課題.....	17
二、變更檢討原則.....	18

## 伍、變更理由及內容..... 20

## 陸、實施進度及經費

一、變更後計畫.....	41
二、實施進度及經費概估.....	41

## 附件

附件一：臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函

附件二：變更都市計畫前座談會會議紀錄

## 【圖目錄】

圖 1	變更位置示意圖	2
圖 2	現行計畫示意圖	6
圖 3	變更位置示意圖	25
圖 4	變 1 案變更計畫示意圖	26
圖 5	變 2 案變更位置索引圖	27
圖 5-1	變 2 案變更計畫示意圖-1	28
圖 5-2	變 2 案變更計畫示意圖-2	29
圖 5-3	變 2 案變更計畫示意圖-3	30
圖 5-4	變 2 案變更計畫示意圖-4	31
圖 6	變 3 案變更計畫示意圖	32
圖 7	變 4 案變更計畫示意圖	33
圖 8	變 5 案變更計畫示意圖	34
圖 9	變 6 案變更計畫示意圖	35
圖 10	變 7 案變更計畫示意圖	36
圖 11	變 8 案變更計畫示意圖	37
圖 12	變 9 案變更計畫示意圖	38
圖 13	變 10 案變更計畫示意圖	39
圖 14	變 11 案變更計畫示意圖	40

## 【表目錄】

表 1	烏日都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表	3
表 2	現行主要計畫土地使用面積表	5
表 3	主要計畫變更內容明細表	20
表 4	主要計畫變更前後面積增減統計表	24
表 4	主要計畫變更前後面積增減統計表(續)	25
表 5	烏日前竹地區主要計畫變更前後區段徵收面積表	41
表 6	變 8 案經費概估表	42

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

臺中市烏日前竹地區於 91 年納入原臺中縣「擴大及變更烏日都市計畫 ( 第三次通盤檢討 ) 案」之變 14、變 15 案，配合旱溪截彎取直工程及 50M 生活圈道路、40M 外環道等計畫道路用地取得，附帶條件規定以區段徵收方式辦理整體開發。該案於 95 年為減少財務負擔，變更非必要性公共設施，啟動第一次專案變更，歷經 13 年始於 108 年 10 月公告發布變更計畫書圖。

臺中市烏日前竹地區區段徵收開發案，係屬臺中市重大建設計畫，於 107 年 10 月 8 日公告區段徵收計畫，業已完成補償費發放作業，刻正進行基礎工程施工作業。因都市計畫範圍與區段徵收範圍涉及行政區界釐清，以及區段徵收範圍邊界之合法建物保留、區內宗教建築遷建、公共設施調整等議題，將影響後續區段徵收作業。為加速推動建設、避免影響後續區段徵收土地分配作業與公共設施用地取得，故擬辦理都市計畫專案變更。

經臺中市政府 110 年 6 月 10 日府授地區二字第 1100120221 號函認定符合直轄市興建之重大建設，准予依都市計畫法第 27 條規定辦理個案變更 ( 詳附件一 )。故提出「變更烏日都市計畫主要計畫 ( 配合前竹地區區段徵收開發 ) ( 第二次專案變更 ) 案」( 以下簡稱「本案」)，依都市計畫法定程序變更。

## 二、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

### 三、變更位置與範圍

本案變更位置座落於烏日都市計畫主要計畫東側前竹區段徵收地區，變更類型包含計畫範圍調整、合法建物保留、宗教建築遷建及公共設施調整等四種，涉及變更位置共計 11 處，詳圖 1。

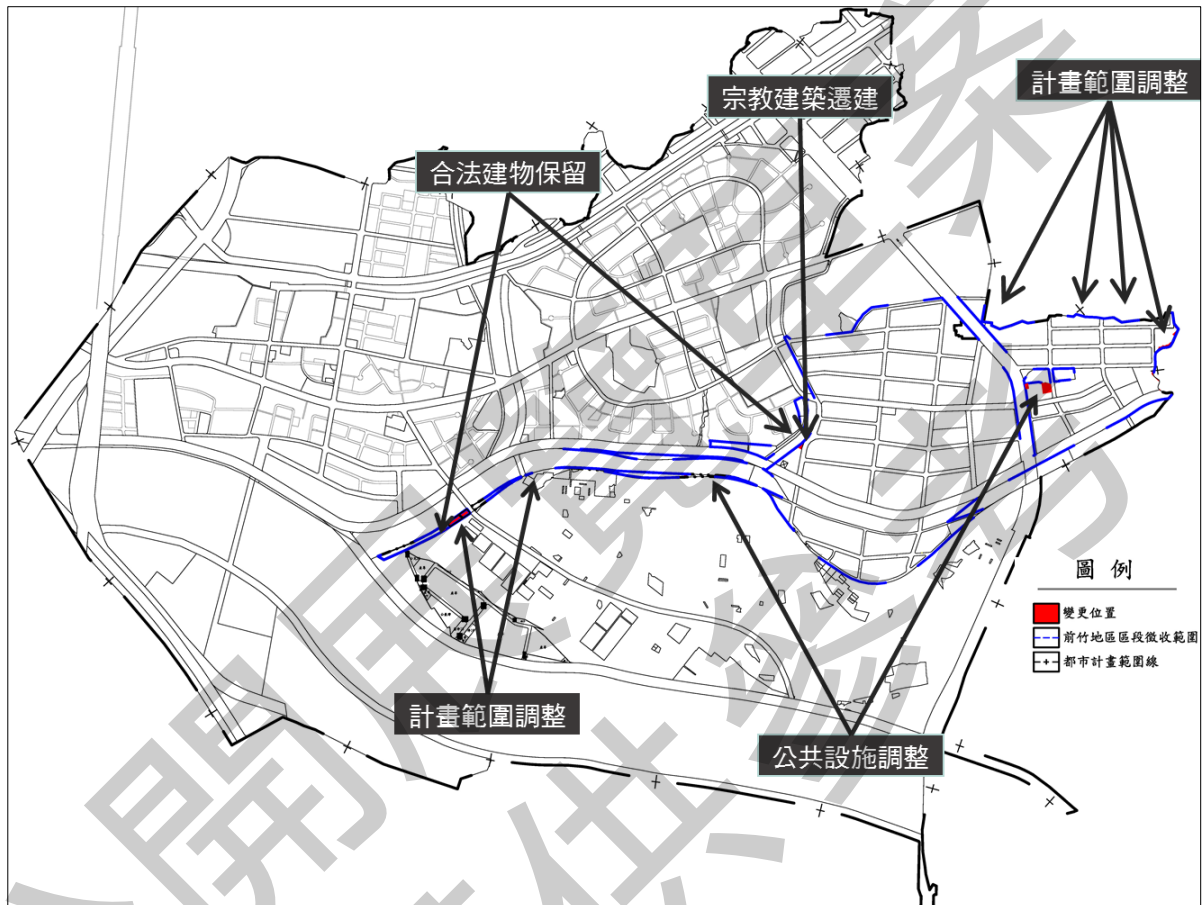


圖 1 變更位置示意圖

## 貳、現行都市計畫概要

### 一、計畫歷程

烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，並陸續於 77 年 2 月、84 年 1 月辦理第一次、第二次通盤檢討，第三次通盤檢討則配合都市計畫圖重製作業、擴大都市計畫，分別於 91 年 12 月、99 年 9 月發布實施，104 年底因應臺中縣、市合併升格直轄市後，都市計畫層級提升為市鎮計畫，公告發布主要計畫及細部計畫分離作業，後於 106 年 5 月依據「大臺中都市計畫縫合規劃案」辦理「變更烏日都市計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案」。

108 年 10 月發布「變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」及「擬定烏日都市計畫細部計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案」，作為前竹地區區段徵收案之都市計畫執行依據。另於 110 年 2 月發布實施「變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」，有關烏日都市計畫歷次通盤檢討及變更案之辦理情形詳表 1。

表 1 烏日都市計畫主要計畫發布實施歷程概要表

編號	計畫名稱	發布實施日期	發布實施文號
1	臺中縣烏日鄉擬定都市計畫案	61.11.30	府癸建都字第 12377 號
2	變更烏日都市計畫(第一次通盤檢討)案	77.02.25	府建都字第 31864 號
3	變更烏日都市計畫(第一期公共設施保留地通盤檢討)案	78.12.18	府工都字第 234403 號
4	變更烏日都市計畫(第二次通盤檢討)案	84.01.23	府工都字第 14743 號
5	擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)案	91.12.10	府建城字第 09132828203 號
6	變更烏日都市計畫(配合旱溪排水整治工程)案	98.07.24	府建城字第 09802278853 號
7	擴大及變更烏日都市計畫(第三次通盤檢討)再提會討論案	99.09.03	府建城字第 09902689493 號
8	變更臺中市烏日都市計畫主要計畫專案通盤檢討(配合辦理主要計畫及細部計畫分離)案	104.12.16	府授都計字第 1040276723 號
9	變更烏日都市計畫(計畫範圍專案通盤檢討)案	106.05.31	府授都計字第 1060110050 號
10	變更烏日都市計畫主要計畫(配合前竹地區區段徵收開發)案	108.10.07	府授都計字第 1080234161 號
11	變更烏日都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)	110.02.24	府授都計字第 1100033538 號

資料來源：臺中市政府都市發展局都市計畫書圖查詢系統及本案整理。

## 二、實質計畫內容

### (一) 計畫年期及計畫人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 52,000 人。

### (二) 計畫範圍與面積

現行都市計畫範圍位於臺中市烏日區，東臨臺中市南區、大里區及霧峰區，西以筏子溪及烏溪為界，南以現有興農巷、福泰街及溪南路為界，北與臺中市南屯區相接，面積合計 909.88 公頃。

### (三) 土地使用計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、購物專用區、宗教專用區、公用事業專用區等共 16 種土地使用分區，合計面積 606.85 公頃，占計畫區面積 66.70%。

### (四) 公共設施計畫

共劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地與廣場用地等 30 種公共設施用地類別，合計面積 303.03 公頃，占計畫區面積 33.30%。



表 2 現行主要計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 (%)	占都市發展 用地面積(%)	
土地 使用 分區	住宅區	213.43	23.46	34.09	
	商業區	26.41	2.90	4.22	
	乙種工業區	49.54	5.44	7.91	
	產業專用區	7.00	0.77	1.12	
	產業專用區 (供園區管理機構使用)	0.08	0.01	0.01	
	產業專用區 (供污水處理廠使用)	0.08	0.01	0.01	
	零星工業區	15.94	1.75	2.55	
	購物專用區	5.06	0.56	0.81	
	宗教專用區	0.91	0.10	0.14	
	電信專用區	0.14	0.02	0.02	
	公用事業專用區	0.79	0.09	0.13	
	郵政事業專用區	0.26	0.03	0.04	
	文教區 (供私立明道中學使用)	3.47	0.38	0.55	
	河川區	152.39	16.75	—	
	河川區兼供道路使用	0.52	0.06	—	
	農業區	130.83	14.37	—	
	小 計	606.85	66.70	51.60	
公共 設施 用地	機關用地	11.88	1.31	1.90	
	學校 用地	文小用地	11.67	1.28	1.86
		文中用地	6.85	0.75	1.09
		文中小用地	2.57	0.28	0.41
		小 計	21.09	2.32	3.37
	體育場用地	3.80	0.42	0.61	
	園道用地	25.20	2.77	4.02	
	公園用地	13.89	1.53	2.22	
	公園兼兒童遊樂場用地	3.83	0.42	0.61	
	公園兼滯洪池用地	0.78	0.09	0.12	
	兒童遊樂場用地	2.07	0.23	0.33	
	綠地用地	3.34	0.37	0.53	
	停車場用地	2.07	0.23	0.33	
	加油站用地	0.16	0.02	0.03	
	變電所用地	0.74	0.08	0.12	
	污水處理廠用地	6.93	0.76	1.11	
	環保設施用地	6.58	0.72	1.05	
	自來水事業用地	0.38	0.04	0.06	
	抽水站用地	0.09	0.01	0.01	
廣場用地	0.67	0.07	0.11		
廣場兼停車場用地	2.12	0.23	0.34		

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫區面積 (%)	占都市發展 用地面積(%)
公共 設施 用地	電路鐵塔用地	0.06	0.01	0.01
	鐵路用地	9.99	1.10	1.60
	鐵路用地 (得供捷運設施使用)	0.04	0.00	0.01
	高速鐵路用地	30.17	3.32	4.82
	車站用地	0.14	0.02	0.02
	捷運系統用地	1.20	0.13	0.19
	捷運系統用地兼供道路使用	0.09	0.01	0.02
	捷運系統用地兼供鐵路使用	0.01	0.00	0.00
	河道用地	17.39	1.91	2.78
	河道用地兼供道路使用	0.60	0.07	0.10
	溝渠用地	2.58	0.27	0.41
	道路用地	135.14	14.84	21.57
	小計	303.02	33.30	48.40
計畫區合計		909.88	100.00	—
都市發展用地合計		626.14	—	100.00

資料來源：變更烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (第一階段) 案，臺中市政府，110年2月。  
 註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

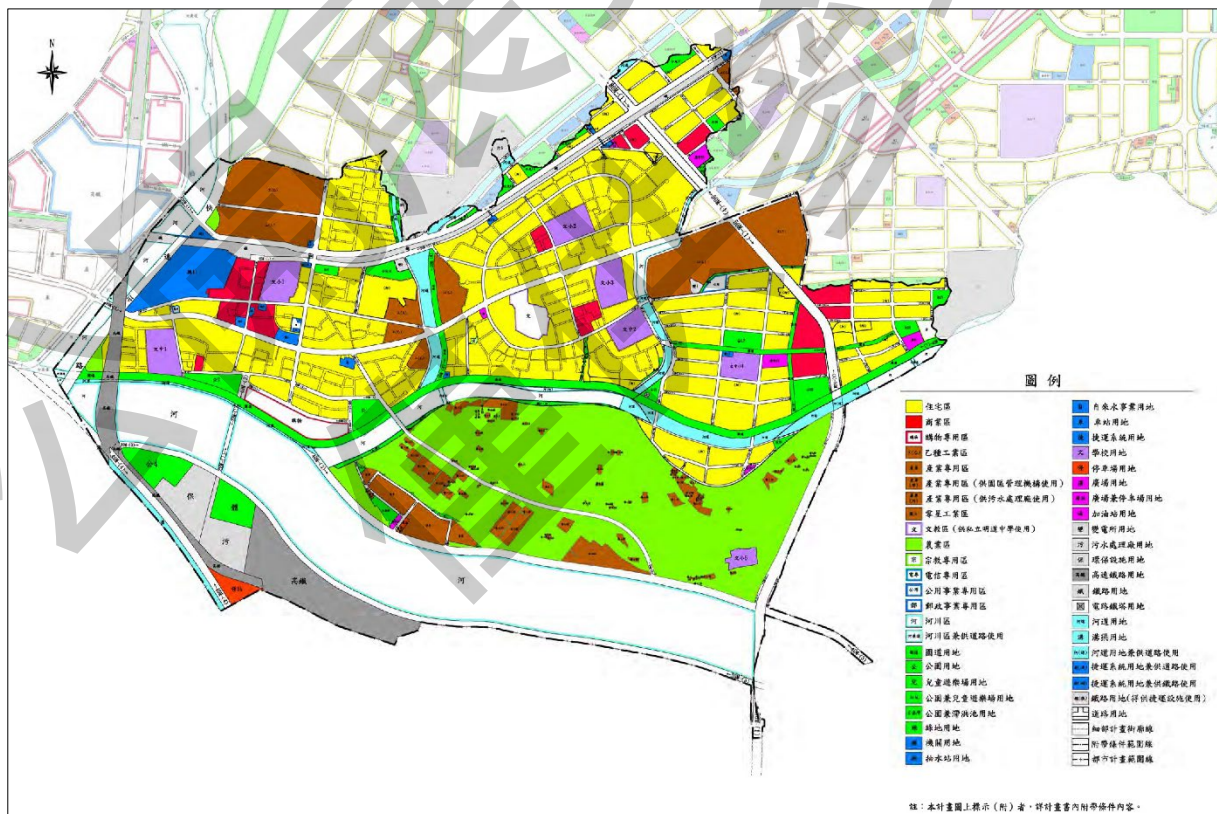


圖 2 現行計畫示意圖

資料來源：變更烏日都市計畫主要計畫 (第四次通盤檢討) (第一階段) 案，臺中市政府，110年2月。

## 參、發展現況分析

涉及本次變更之土地共有 11 處，其位置、範圍及發展現況分述如下：

### 一、南區下橋子頭段 359-3 地號等土地

臺中市南區下橋子頭段 359-3、356、359-25 地號等 3 筆土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.1264 公頃，現行計畫規劃為兒童遊樂場用地、宗教專用區、道路用地及園道用地，惟其屬臺中市所有，由臺中市政府水利局管理，且現況已設置福田水資源回收中心之化學儲存槽。

位置	計畫範圍東側毗鄰臺中市都市計畫 污 1 用地處	現行 計畫	兒童遊樂場用地、宗教專用區、道路 用地、園道用地
地籍套繪			
使用現況	<p data-bbox="603 1966 1054 2007">福田水資源回收中心化學儲存槽</p>		

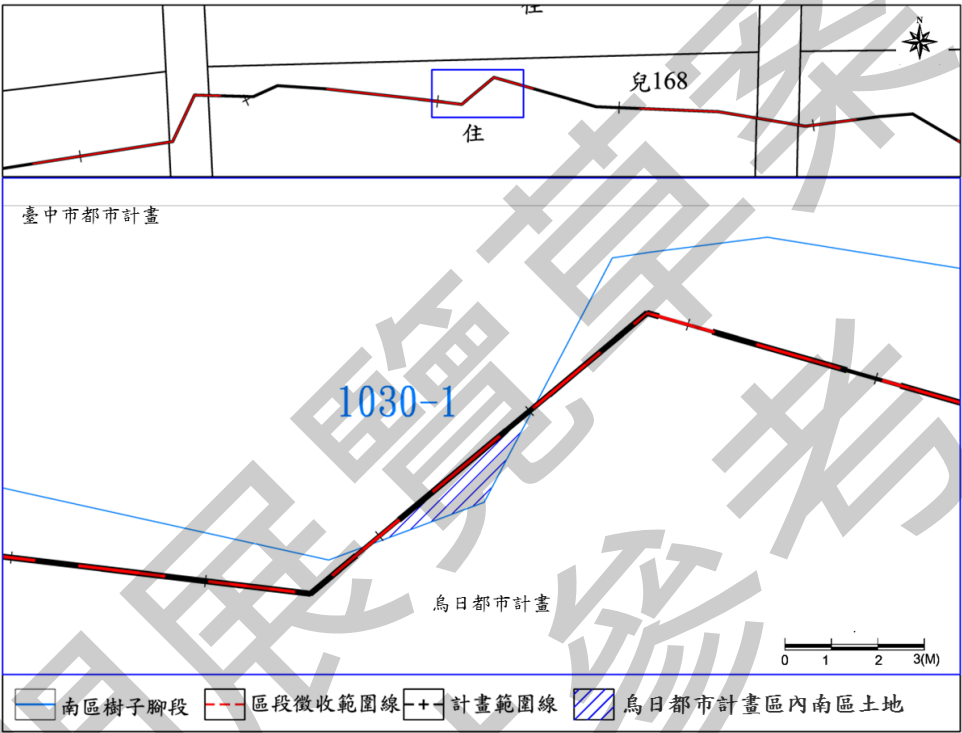

## 二、南區樹子腳段 681-14 地號等土地

臺中市南區樹子腳段 681-14、681-8、679-4 及 679-6 地號等 4 筆土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.0039 公頃，現行計畫規劃為住宅區，其部分土地屬公私共有，部分私有，現況為水田。

位置	計畫範圍東北側毗鄰臺中市都市計畫兒 172 用地處	現行計畫	住宅區
地籍套繪			
使用現況	<p style="text-align: center;">現況為水田</p>		

### 三、南區樹子腳段 1030-1 地號土地

臺中市南區樹子腳段 1030-1 地號土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.0005 公頃，現行計畫規劃為住宅區，其屬私有，現況為水田。

位置	計畫範圍東北側毗鄰臺中市都市計畫兒 168 用地處	現行計畫	住宅區
地籍套繪			
使用現況	 <p data-bbox="746 1865 911 1899">現況為水田</p>		

#### 四、南區樹子腳段 1045 地號等土地

臺中市南區樹子腳段 1045、1045-1、1045-2 及 1044 地號等 4 筆土地，部分範圍位於烏日都市計畫區內，面積合計約 0.03 公頃，現行計畫規劃為住宅區與道路用地。其中樹子腳段 1045-1、1045-2 及 1044 地號為道路用地，已取得為臺中市有且已開闢完成，現況為光明路；樹子腳段 1045 地號為住宅區屬私有，現況為空地。

位置	計畫範圍北側兒 25 用地東側	現行計畫	住宅區、道路用地
地籍套繪			
使用現況	<p>現況為光明路及空地</p>		

## 五、中市-九德輸電線路第 4 號電塔

依據台灣電力公司 109 年 3 月 13 日中供字第 1098025076 號函，建議預留 69 千伏霧峰-九德輸電線路第 45A 鐵柱連接站與中市-九德輸電線路第 4 號鐵塔等改建工程用地，俾利輸電線路引供下地。第 4 號鐵塔改建用地現行計畫為綠地用地與農業區，現況為農田。

位置	旱溪河川區南側	現行計畫	綠地用地、農業區
需求套繪			
使用現況	<p style="text-align: center;">現況為農田</p>		

## 六、烏日區環河段 179 地號

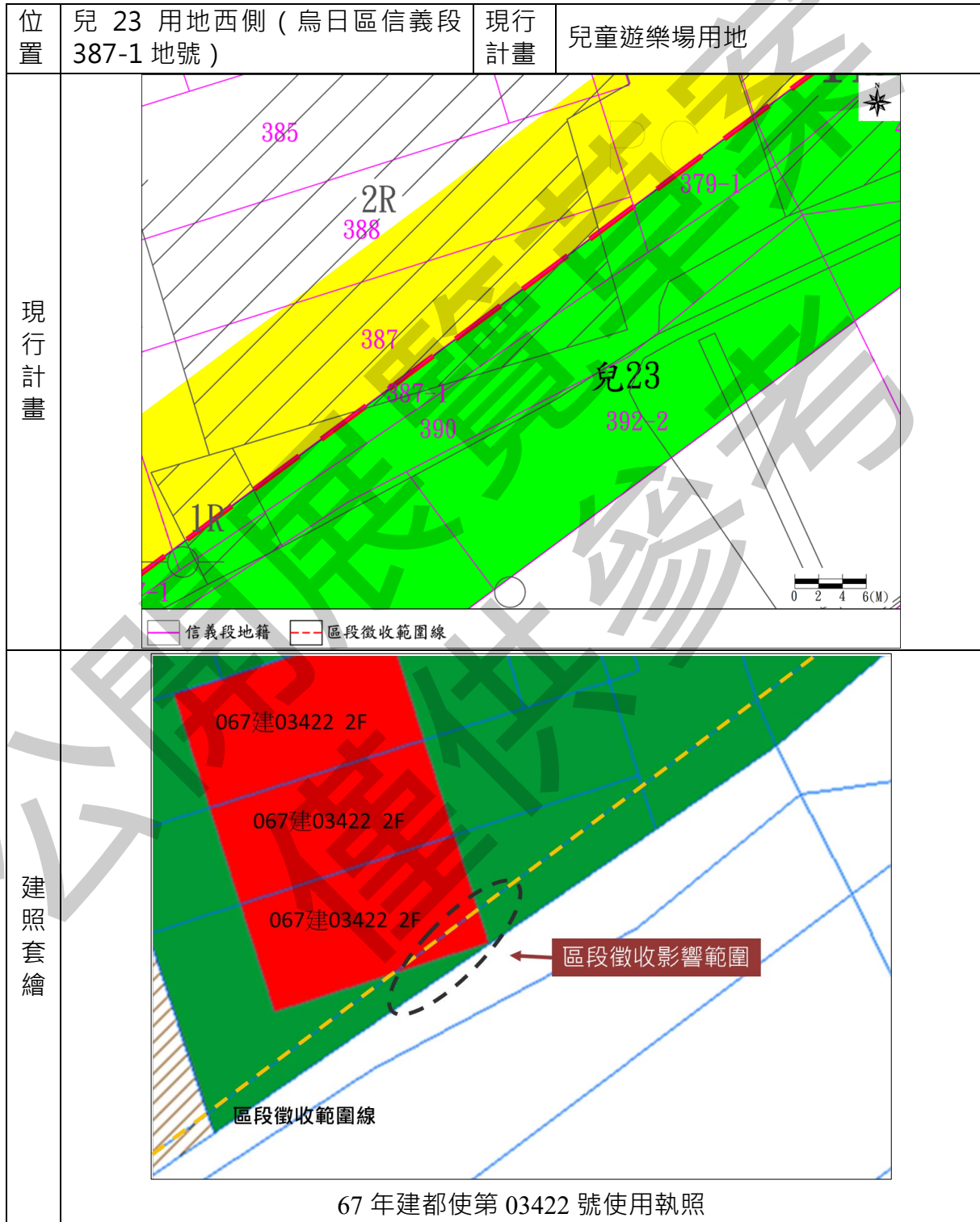
臺中市烏日區環河段 179 地號（重測前為阿密哩段 13-38 地號）土地，面積約 0.0009 公頃，現行計畫為綠地用地，非屬 100 年內政部都市計畫委員會第 762 次會議審決先行區段徵收範圍土地，惟 108 年 10 月 7 日都市計畫發布實施內容將之納入區段徵收範圍，現況為雜林。

位置	旱溪河川區南側	現行計畫	綠地用地
地籍套繪			
使用現況	<p style="text-align: center;">現況為雜林</p>		

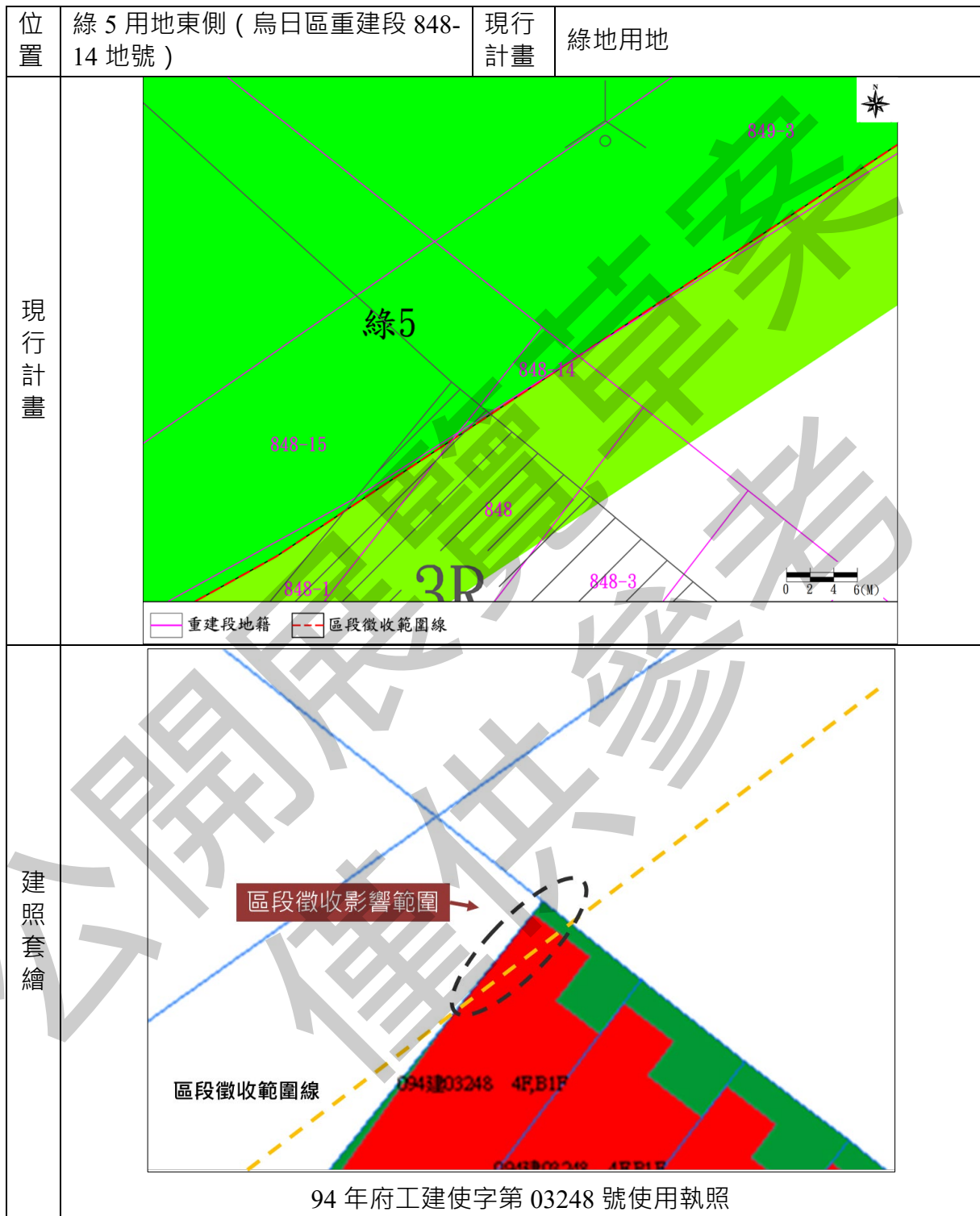


## 七、區段徵收範圍邊界之合法建物

計畫區界因區段徵收工程影響之合法建物共 2 處，分別位於兒 23 用地及綠 5 用地。兒 23 用地地上建物領有 67 年建都使第 03422 號使用執照，主建物座落於區段徵收範圍外，但仍有部分建物被劃入區段徵收範圍內。

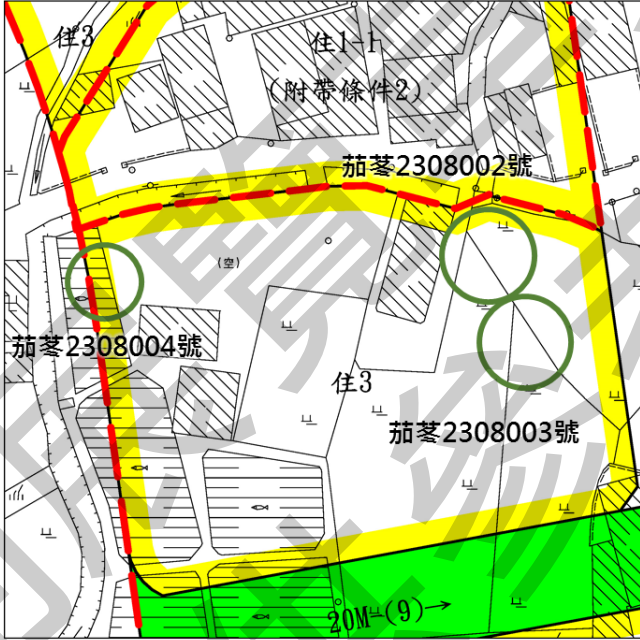
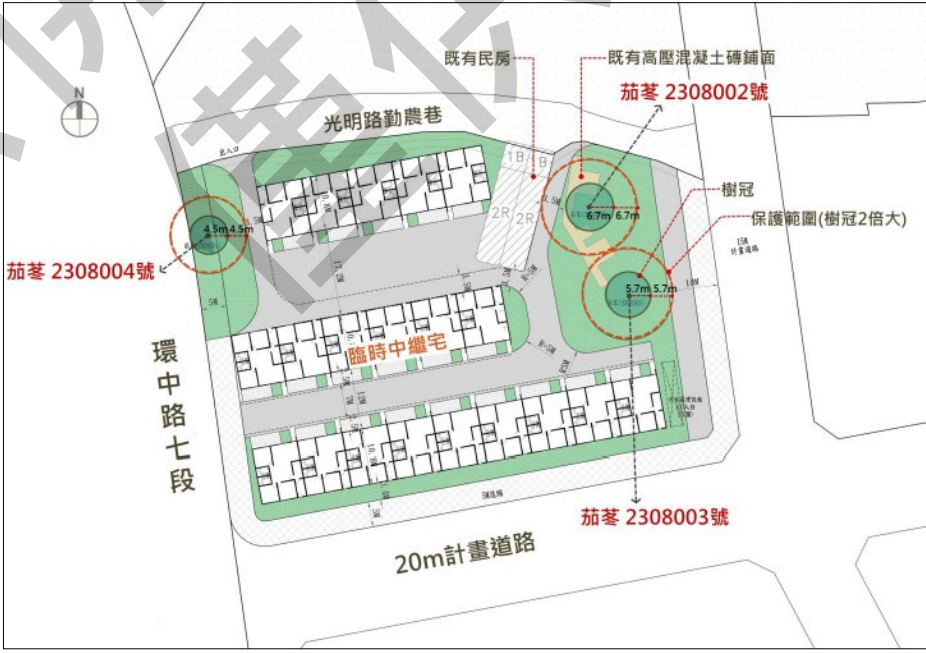


綠 5 用地地上建物領有 94 年府工建使字第 03248 號使用執照，主建物座落於區段徵收範圍外，但仍有部分建物被劃入區段徵收範圍內。



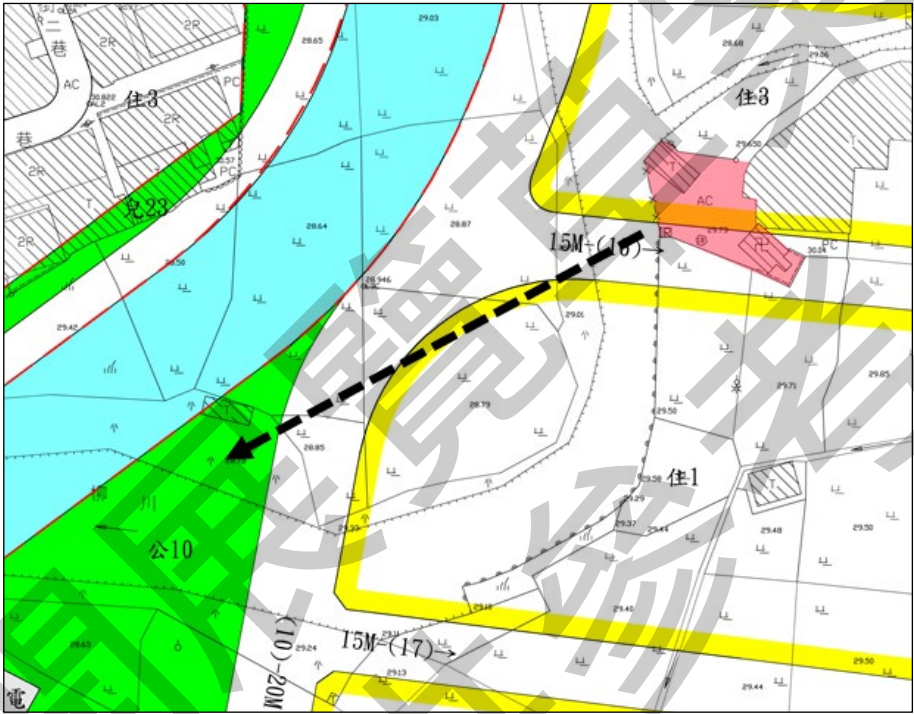

## 八、珍貴老樹現況

依據臺中市政府農業局珍貴老樹列管資料，以及地政局依據「臺中市樹木保護自治條例」第 11 條規定於區段徵收工程開工前檢送之受保護樹木之樹籍資料，計畫區範圍內共計 3 棵樹木符合受保護樹木標準，分布勤農巷南側之住宅區。

位置	勤農巷南側住宅區	現行計畫	住宅區
受保護樹木	<p>西側：編號 2308004 定著於蘆竹涵段 35-3 地號土地為茄苳老樹。</p> <p>東側：編號 2308002、2308003 定著於蘆竹涵段 1-21、39-1 及 68-6 地號土地，為二株茄苳老樹。</p> 		
老樹保護計畫	 <p>資料來源：臺中市烏日前竹地區區段徵收工程受保護樹木(老樹)現地保護計畫(修正版)·108年7月。</p>		

## 九、頭前厝福德宮

頭前厝福德宮 (原名：頭前厝福德祠) 係前竹地方信仰中心，現況位於柳川東側之住宅區與道路用地上，寺廟建築物、金亭、廟埕與康樂台現況使用面積約 648 平方公尺，經相關單位協商基於尊重地方信仰，擬遷建至公 10 用地。

位置	公 10 用地北側	現行計畫	公園用地
遷建計畫			
使用現況	 <p data-bbox="667 1809 991 1843">頭前厝福德祠原址現況</p>		

## 肆、檢討分析

### 一、關鍵課題

#### (一) 都市計畫範圍與地籍區界不符待釐正

烏日前竹地區區段徵收範圍係以烏日都市計畫主要計畫範圍為依據辦理變更，查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，不屬於烏日都市計畫區，都市計畫範圍與地籍區界不符待釐正。

#### (二) 現行都市計畫範圍與區段徵收開發範圍有所差異

烏日前竹地區係依 99 年 9 月 21 日第 739 次及 100 年 8 月 23 日第 762 次內政部都市計畫委員會審決內容先行區段徵收，臺中市政府推動烏日前竹地區區段徵收作業時，發現於周界夾雜臺中市南區土地，為使徵收範圍內地籍單純化，加速區段徵收作業時程，且依循都市計畫規劃原意，故勘選烏日區土地為區段徵收範圍，區段徵收計畫業於 107 年 10 月 8 日公告，並已完成補償費發放作業，現行計畫範圍與實際開發範圍產生差異，日後恐產生計畫執行管理困擾及影響土地所有權人權益。

#### (三) 區段徵收範圍邊界之合法建物納入不具開發效益

計畫區界部分建物基地被納入區段徵收範圍內，徵收工程影響其建物主要結構，將使建物無法再使用，恐影響合法建物所有人之權益，且納入後不具區段徵收開發效益。

#### (四) 宗教建築坐落公共設施用地無法供寺廟使用

頭前厝福德宮經相關單位協商基於尊重地方信仰，擬遷建至柳川東側，惟遷建基地位於公 10 公園用地，依「臺中市公園綠地園道及行道樹管理自治條例」，公園內不得設置宗教建築。

#### (五) 珍貴老樹位於住宅區，造成保存與開發之衝突

計畫範圍住宅區內有經臺中市政府農業局公告之 3 株受保護老樹，依「臺中市樹木保護自治條例」第 11 條規定，受保護樹木以原地保留為原則，未來住宅區開發與珍貴老樹保存之衝突，恐造成老樹生態棲地遭受破壞。

## (六) 輸電線路下地工程塔基用地劃設需求

根據台灣電力公司 69 千伏霧峰-九德輸電線路與中市-九德輸電線路第 4 號鐵塔遷移改建之工程需求，電路鐵塔遷建位址座落於綠地用地及農業區，與土地使用管制規定不符。

## 二、變更檢討原則

### (一) 都市計畫範圍調整

依 61 年擬定烏日都市計畫規劃意旨，計畫範圍係以原臺中縣烏日鄉土地為界，故經套繪相關地籍圖資，若非屬烏日區之土地，應劃出烏日都市計畫範圍，劃出者則參考毗鄰分區或原規劃意旨變更為適當分區或用地，並一併配合調整區段徵收範圍。

### (二) 區段徵收範圍調整

#### 1. 未完備法定程序範圍予以釐正

查烏日區環河段 179 地號土地（重測前地號：阿密哩段 13-38 地號）非屬先行區段徵收計畫範圍，108 年 10 月 7 日都市計畫公告發布實施卻納入區段徵收範圍，考量未完備都市計畫法定程序逕為納入區段徵收範圍，補辦區段徵收行為屬有瑕疵之行政處分，應配合予以釐正

#### 2. 配合邊界合法建物保留

若區段徵收作業影響範圍邊界合法建物主要結構者，為避免影響民眾合法權益及居住安全，剔除於區段徵收範圍，並併毗鄰分區檢討變更。

#### 3. 考量參與者意願

為利區段收徵作業，避免整體時程延宕，影響民眾權益，區段徵收範圍邊界土地所有權人若無參與意願，且無妨礙配地時之完整性者，維持原計畫剔除於區段徵收範圍外，屬公共設施用地者，改以其他方式取得。

### (三) 宗教專用區變更檢討原則

為尊重地方宗教信仰及安置合法寺廟，於頭前厝福德宮擬遷建位址（公 10 用地北側），配合土地分配權值及新建規模劃設宗教專用區，供日後遷移使用。

#### (四) 公共設施變更檢討原則

##### 1.老樹原地保留

為利於老樹保存，在不影響道路功能及土地利用完整性之前提下，配合其生育地環境範圍，依臺中市政府農業局樹木保護計畫範圍劃設公共設施用地，以利老樹原地保留。

##### 2.電塔改建需求

考量台灣電力公司 69 千伏霧峰-九德輸電線路與中市-九德輸電線路第 4 號鐵塔等改建工程需求，依照電塔需求範圍劃設電路鐵塔用地，以利輸電線路引供下地。

## 伍、變更理由及內容

本案係配合烏日前竹地區區段徵收開發作業，為加速推動建設、避免影響後續區段徵收土地分配作業辦理專案變更，共計 11 案。變更位置詳圖 3，變更內容詳表 3，變更面積增減詳表 4，變更計畫示意圖詳圖 4~圖 14。

表 3 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 1	計畫區東側 烏日區和南 區交界處 (變更範圍：南區下 橋子頭段 359-3、356 及 359-25 地 號，烏日區 蘆竹浦段 47-21、47-41 地號)	道路用地 (0.01 公頃)	劃出本計畫範圍外並 剔除於區段徵收範圍 (臺中：道路用地) (0.01 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.考量「兒 21」用地現況尚有部分烏日區土地亦已供福田污水處理廠使用，且土地權屬為公有，為避免影響福田污水處理廠既有設施，屬福田污水處理廠使用範圍變更為污水處理廠用地。	變更面積依地籍面積為準
		園道用地 (0.00004 公頃)	劃出本計畫範圍外並 剔除於區段徵收範圍 (非都市土地) (0.00004 公頃)		
		兒童遊樂場用地 (兒 21) (0.11 公頃)	劃出本計畫範圍外並 剔除於區段徵收範圍 (臺中：兒童遊樂場 用地) (兒 194) (0.06 公頃) (臺中：污水處理廠 用地) (污 1) (0.04 公頃)		
		污水處理廠用地 (污 2) (0.01 公頃)			
	宗教專用區 (0.03 公頃)	劃出本計畫範圍外並 剔除於區段徵收範圍 (臺中：污水處理廠 用地) (污 1) (0.03 公頃)			



編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
變 2	計畫區東側烏日區和南區交界處 (變更範圍：南區樹子腳段 681-14、681-8、679-4 及 679-6 地號)	住宅區 (0.0039 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：兒童遊樂場用地) (兒 172) (0.0039 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒 172)，並建議納入公共設施用地專案通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	變更面積依地籍面積為準
變 3	計畫區東側烏日區和南區交界處 (變更範圍：南區樹子腳段 1030-1 地號)	住宅區 (0.0005 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：兒童遊樂場用地) (兒 168) (0.0005 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬本計畫區，爰將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界，並劃出區段徵收範圍。 2.為維護私有土地所有權人權益，劃入臺中市都市計畫範圍之土地併鄰近土地使用分區變更為兒童遊樂場用地(兒 168)，並建議納入公共設施用地通盤檢討案，併同周邊未開闢公共設施用地，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。	變更面積依地籍面積為準
變 4	綠 7 南側住宅區與道路用地(南區樹子腳段 1045、1045-1、1045-2、1044 地號)	住宅區 (0.0037 公頃)	劃出本計畫範圍外並剔除於區段徵收範圍 (臺中：道路用地) (0.0037 公頃)	1.查烏日都市計畫於 61 年 11 月發布實施，計畫範圍東、北側與原臺中市南區為界，故南區土地依原規劃意旨，非屬烏日都市計畫區。 2.另查變更範圍已於 75 年臺中市都市計畫第一次通盤檢討變 14 案，由工業區變更為道路用地。	變更面積依地籍面積為準
		道路用地 (0.03 公頃)	劃出本計畫範圍外 (臺中：道路用地) (0.03 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p>3.106 年臺中市都市計畫計畫範圍通盤檢討時，因臺中市與烏日都市計畫範圍重疊，調整計畫範圍，致使南區樹子腳段 1045 地號等土地劃歸烏日都市計畫，其中 1045 地號並納入前竹區段徵收範圍。</p> <p>4. 考量南區土地依擬定時之規劃意旨，非屬烏日都市計畫範圍，且變更範圍於 75 年即已變更為道路用地，依原規劃意旨，將南區土地劃出烏日都市計畫區，調整都市計畫範圍邊界。</p>	
變 5	公 10 用地 北側	公園用地 ( 0.04 公頃 )	宗教專用區 ( 0.04 公頃 )	頭前厝福德宮為前竹地區地方信仰，基於尊重地方信仰及安置合法登記在案寺廟之目的，變更公園用地為宗教專用區，供頭前厝福德宮遷建使用。	
變 6	光德國中南側「兒 23」 用地	兒童遊樂場用地 ( 兒 23 ) ( 0.0003 公頃 )	住宅區 ( 0.0003 公頃 ) ( 剔除於區段徵收範圍 )	經查烏日區信義段 387-1 地號領有 67 年建都使第 03422 號使用執照，因區段徵收作業致影響其建物主要結構，為保障合法建築權益，將損及部分併毗鄰分區變更為住宅區，劃出區段徵收範圍，免辦理回饋。	
變 7	文中 2 南側 「綠 5」用地 與農業區	綠地用地 ( 0.01 公頃 ) 農業區 ( 0.0005 公頃 )	電路鐵塔用地 ( 0.01 公頃 )	配合臺灣電力公司 69 千伏霧峰-九德輸電線路與中市-九德輸電線路第 4 號鐵塔引供下地等工程需求，劃設電路鐵塔用地。	
變 8	抽水站用地 南側「綠 5」 用地 ( 變更範圍： 烏日區環河段 179 地號 )	綠地用地 ( 綠 5 ) ( 0.0014 公頃 )	農業區 ( 0.0014 公頃 ) ( 剔除於區段徵收範圍 )	1. 查 95 年辦理「變更烏日都市計畫主要計畫( 配合前竹地區區段徵收開發 ) 案」至 99 年 9 月 21 日第 739 次及 100 年 8 月 23 日第 762 次內政部都市計畫委員會審決內容，均未含括烏日區阿密哩段 13-38 地號土地( 重測後為環河段 179 地號 )，	變更面積依地籍面積為準

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p>惟 108 年 10 月 7 日公告發布實施都市計畫將之納入區段徵收範圍。考量未完備都市計畫法定程序逕為納入區段徵收範圍，補辦區段徵收行為屬有瑕疵之行政處分。</p> <p>2.另變更位置係單一區塊且面積畸零狹小，影響區段徵收工程設計及日後管理維護，考量與毗鄰農業區係相同土地所有權人，故併毗鄰使用分區變更為農業區，劃出區段徵收整體開發範圍。</p>	
變 9	20M-(2)計畫道路西側「綠5」用地(變更範圍：烏日區重建段 850-1、850-3、851-1、851-3、852-1、852-3、853-2及 854-8 地號)	綠地用地(綠5)(0.19公頃)	綠地用地(綠5)(0.19公頃)(剔除於區段徵收範圍)	<p>1.查「綠5」用地係91年配合大里溪及早溪廢河道整治計畫，由河川用地變更為綠地用地及道路用地，後因無道路銜接必要，108年變更道路用地為綠地用地。</p> <p>2.變更位置坐落計畫區西側邊陲地帶，形狀狹長零碎，並經原土地所有權人表達無參與區段徵收之意願，且剔除後並不影響區段徵收開發，故劃出區段徵收整體開發範圍，採一般徵收方式辦理。</p>	變更面積依地籍面積為準
變 10	20M-(2)計畫道路西側「綠5」用地(變更範圍：烏日區重建段 848-14 地號)	綠地用地(綠5)(0.0004公頃)	農業區(0.0004公頃)(剔除於區段徵收範圍)	經查重建段 848-14 地號於 100 年分割自同段 848 地號，其地上建物於 94 年領有(094)府工建使字第 03248 號使用執照，係為合法建物，因區段徵收作業致影響其建物主要結構，為保障合法建築權益，依地籍範圍將損及部分劃出區段徵收範圍，併毗鄰分區變更為農業區。	變更面積依地籍面積為準
變 11	勤農巷南側住宅區	住宅區(0.17公頃)	綠地用地(0.17公頃)	查計畫區內經臺中市政府農業局公告有 3 株受保護樹木(編號 2308002、2308003、23080034)，為配合其生育地環境範圍，依 108 年「臺中市	

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				烏日前竹地區區段徵收工程受保護樹木(老樹)現地保護計畫」之範圍，劃設為公共設施用地，以利原地保留，故變更住宅區為綠地用地。	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 主要計畫變更前後面積增減統計表

項目		計畫面積 (公頃)	變 1 案	變 2 案	變 3 案	變 4 案	變 5 案	變 6 案	變 7 案
土地使用分區	住宅區	213.43		-0.00	-0.00	-0.00		+0.00	
	宗教專用區	0.91	-0.03				+0.04		
	農業區	130.83							+0.00
	小計	606.85	-0.03	-0.00	-0.00	-0.00	+0.04	+0.00	+0.00
公共設施用地	園道用地	25.20	-0.00						
	公園用地	13.89					-0.04		
	兒童遊樂場用地	2.07	-0.11					-0.00	
	綠地用地	3.34							-0.01
	污水處理廠用地	6.93	+0.01						
	電路鐵塔用地	0.06							+0.01
	道路用地	135.14	-0.01			-0.03			
	小計	303.02	-0.11			-0.03	-0.04	-0.00	+0.00
計畫區合計		909.88	-0.14	-0.00	-0.00	-0.03			

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4 主要計畫變更前後面積增減統計表(續)

項目		計畫面積 (公頃)	變 8 案	變 9 案	變 10 案	變 11 案	面積增減 (公頃)	變更後計畫 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	213.43				-0.17	-0.17	213.25
	宗教專用區	0.91					+0.01	0.92
	農業區	130.83	+0.00		+0.00		+0.00	130.83
	小 計	606.85	+0.00		+0.00	-0.17	-0.16	606.69
公共 設施 用地	園道用地	25.20					-0.00	25.20
	公園用地	13.89					-0.04	13.85
	兒童遊樂場用地	2.07					-0.11	1.96
	綠地用地	3.34	-0.00	-0.00	-0.00	+0.17	+0.16	3.50
	污水處理廠用地	6.93					+0.01	6.94
	電路鐵塔用地	0.06					+0.01	0.07
	道路用地	135.14					-0.04	135.10
	小 計	303.02	-0.00	-0.00	-0.00	+0.17	-0.01	303.02
計畫區合計		909.88					-0.17	909.71

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

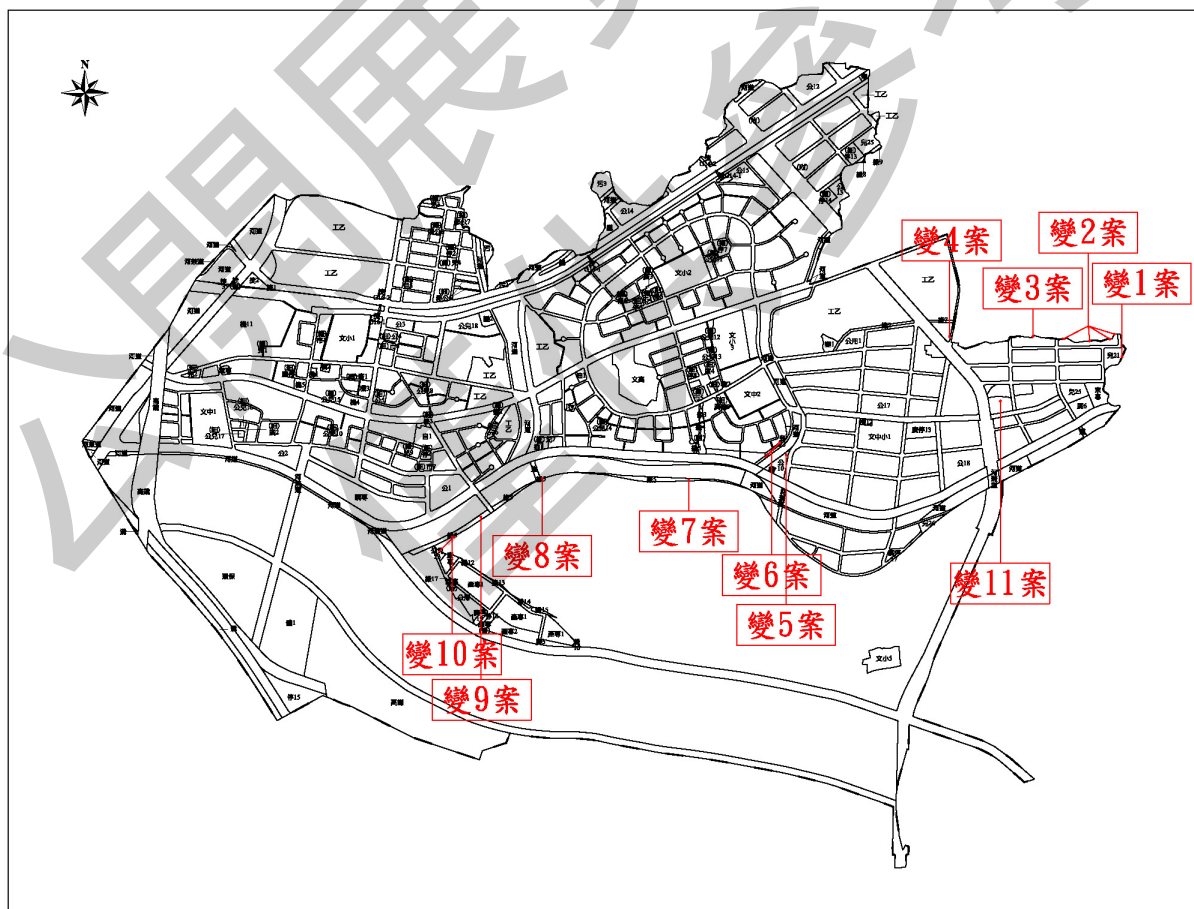
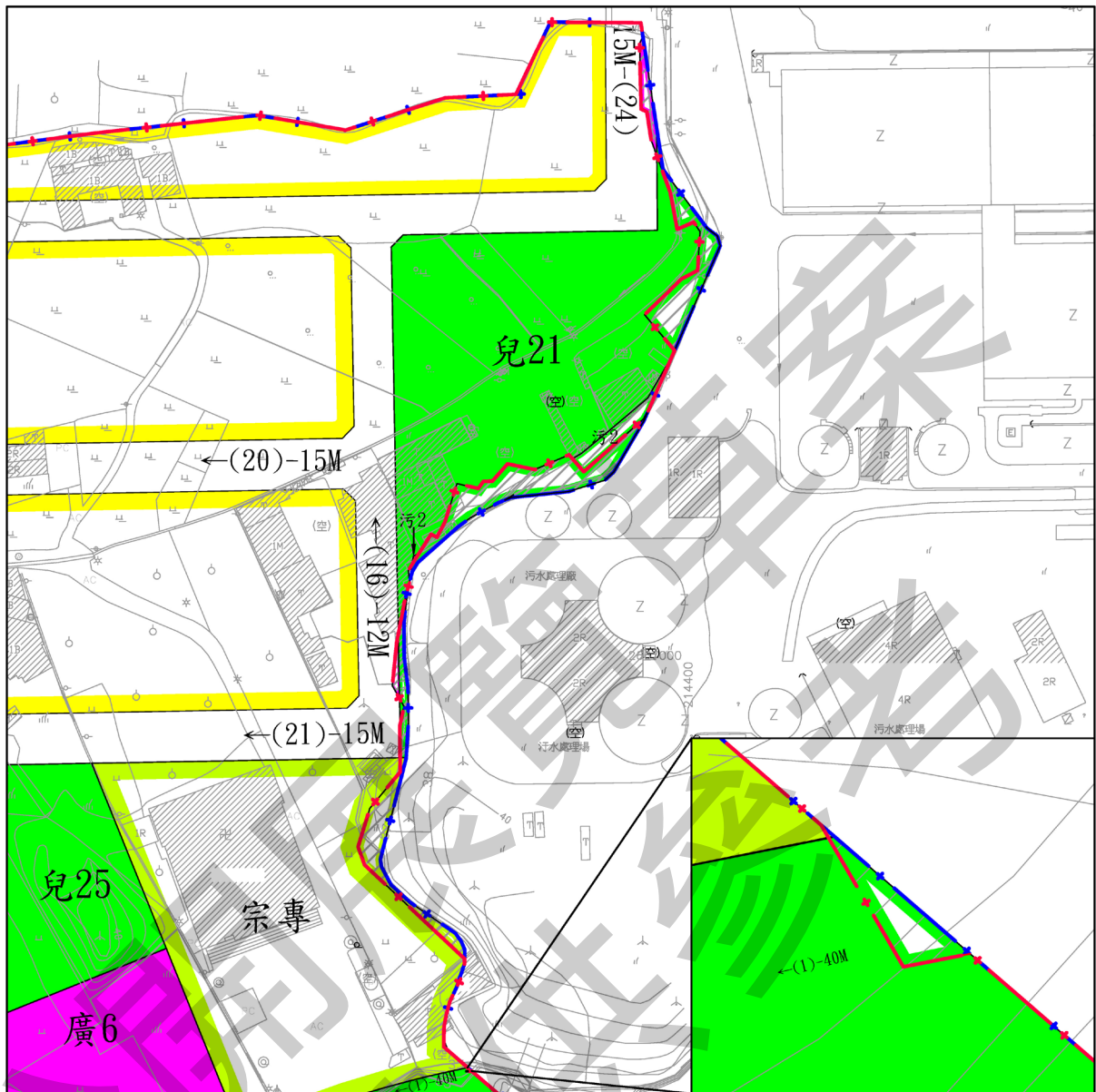


圖 3 變更位置示意圖



計畫圖例

- |          |           |      |
|----------|-----------|------|
| 住宅區      | 兒 兒童遊樂場用地 | 園道用地 |
| 宗專 宗教專用區 | 原計畫範圍線    |      |

變更圖例

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 變更兒童遊樂場用地為污水處理廠用地 | 變更兒童遊樂場用地為劃出本計畫範圍外 |
| 變更宗教專用區為劃出本計畫範圍外  | 變更園道用地為劃出本計畫範圍外    |
| 變更道路用地為劃出本計畫範圍外   | 變更後計畫範圍線           |

圖 4 變 1 案變更計畫示意圖

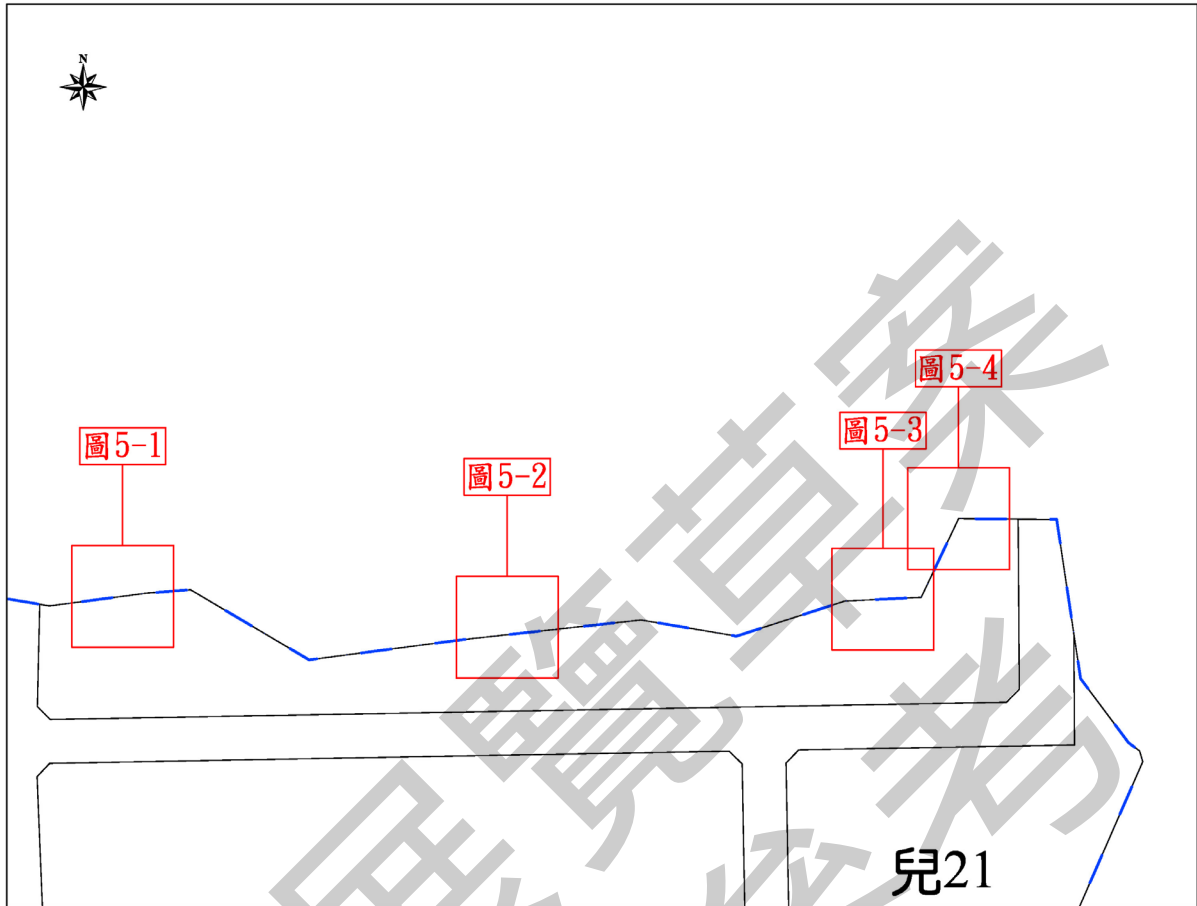


圖 5 變 2 案變更位置索引圖

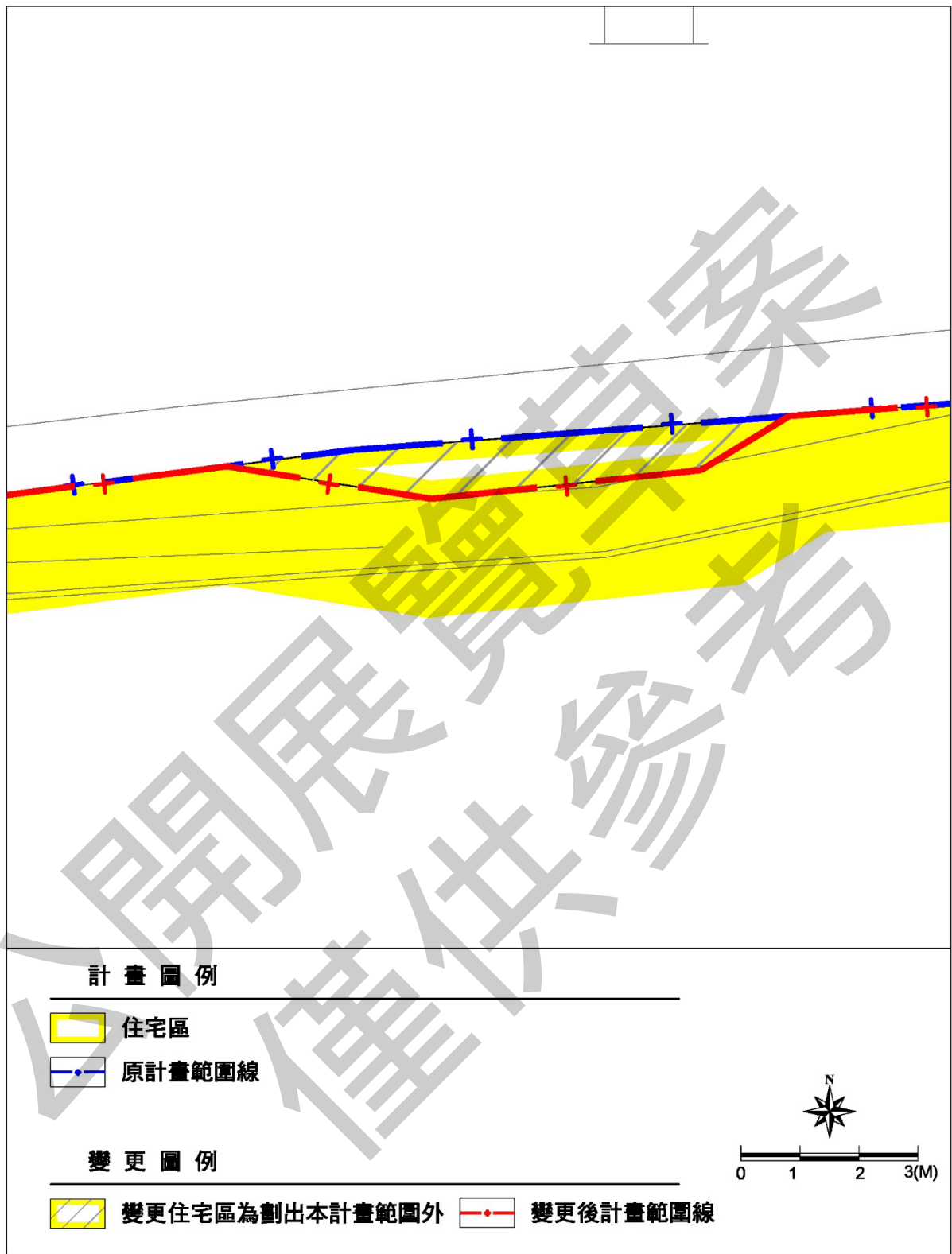


圖 5-1 變 2 案變更計畫示意圖-1



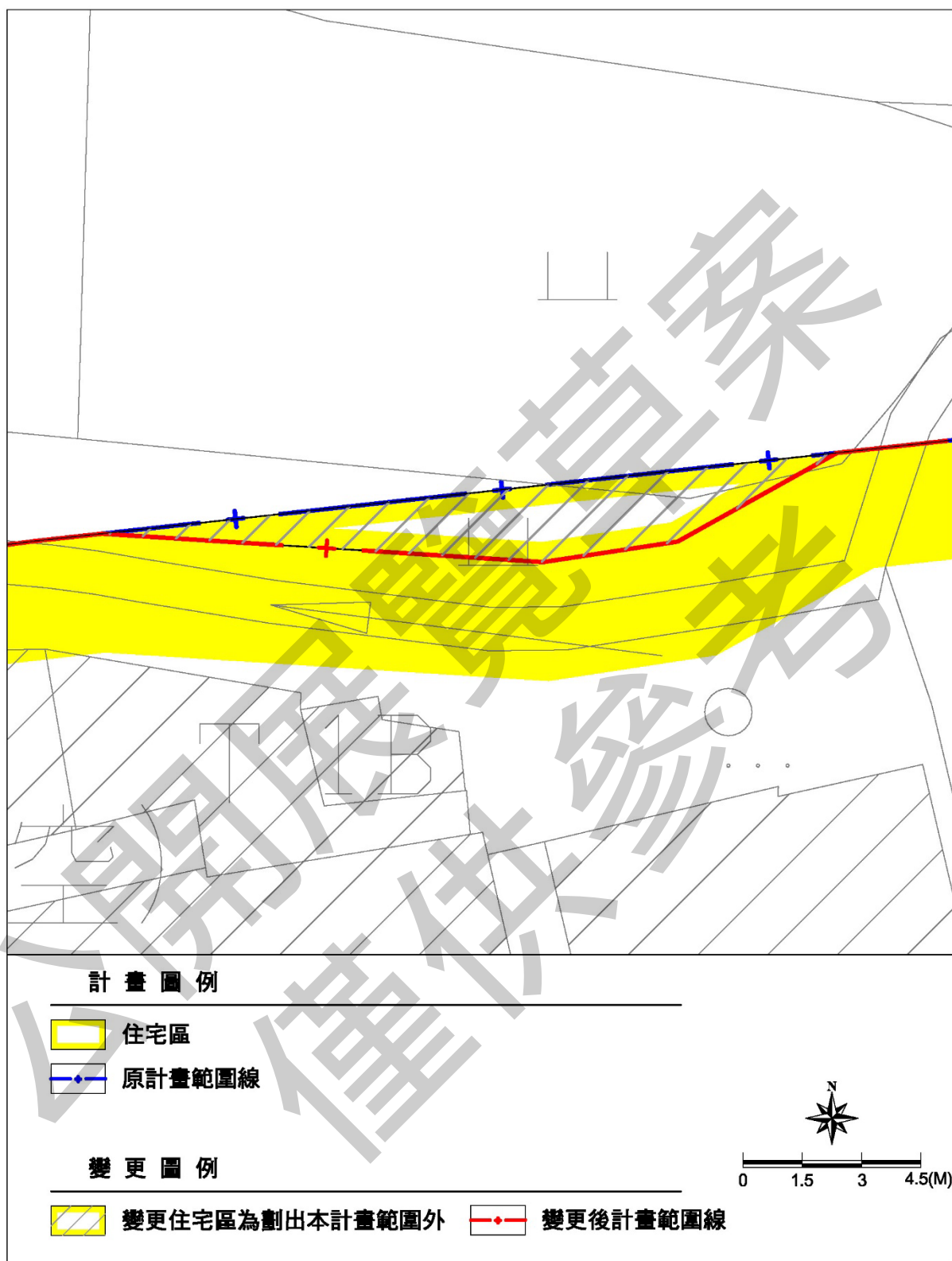


圖 5-2 變 2 案變更計畫示意圖-2

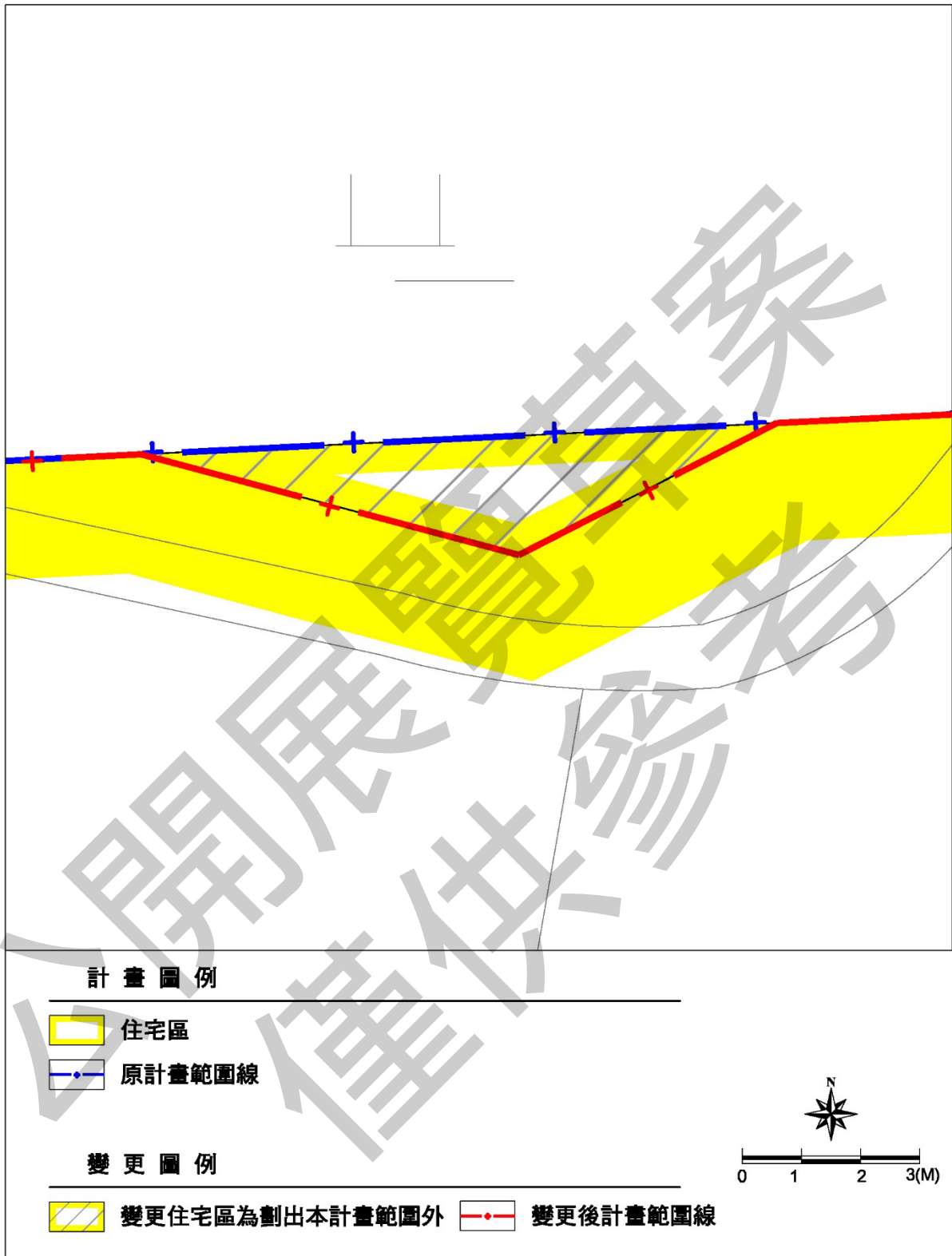


圖 5-3 變 2 案變更計畫示意圖-3

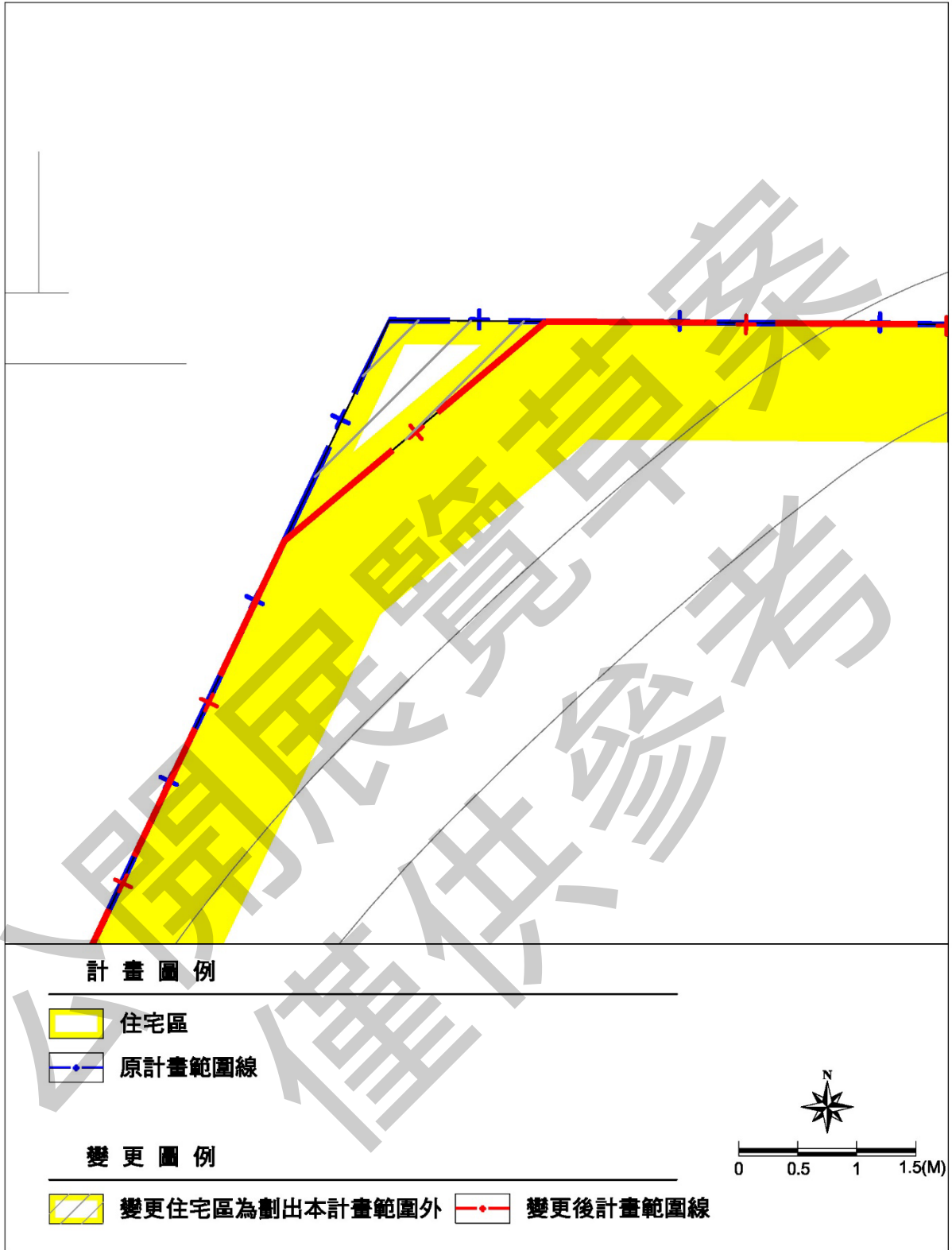


圖 5-4 變 2 案變更計畫示意圖-4

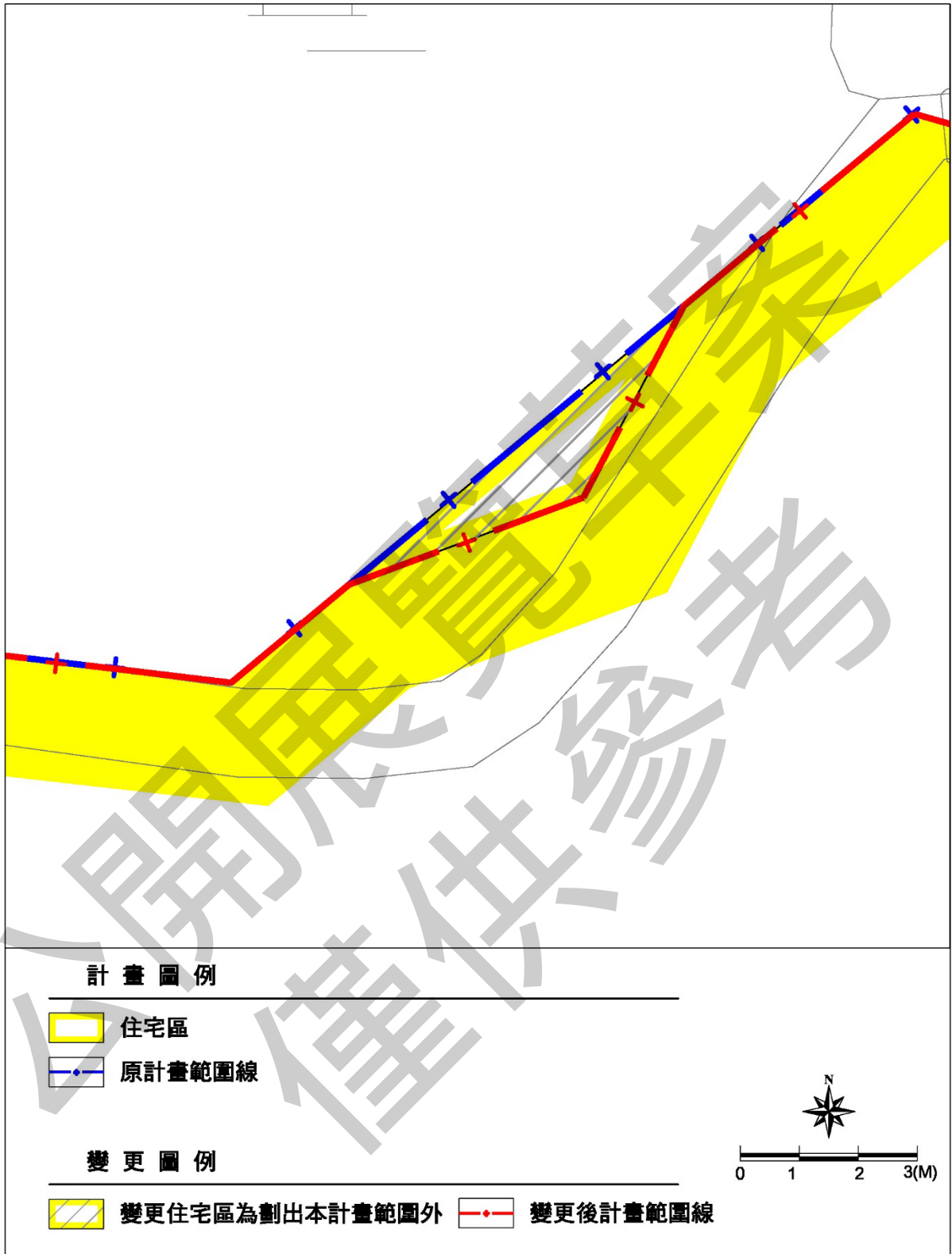
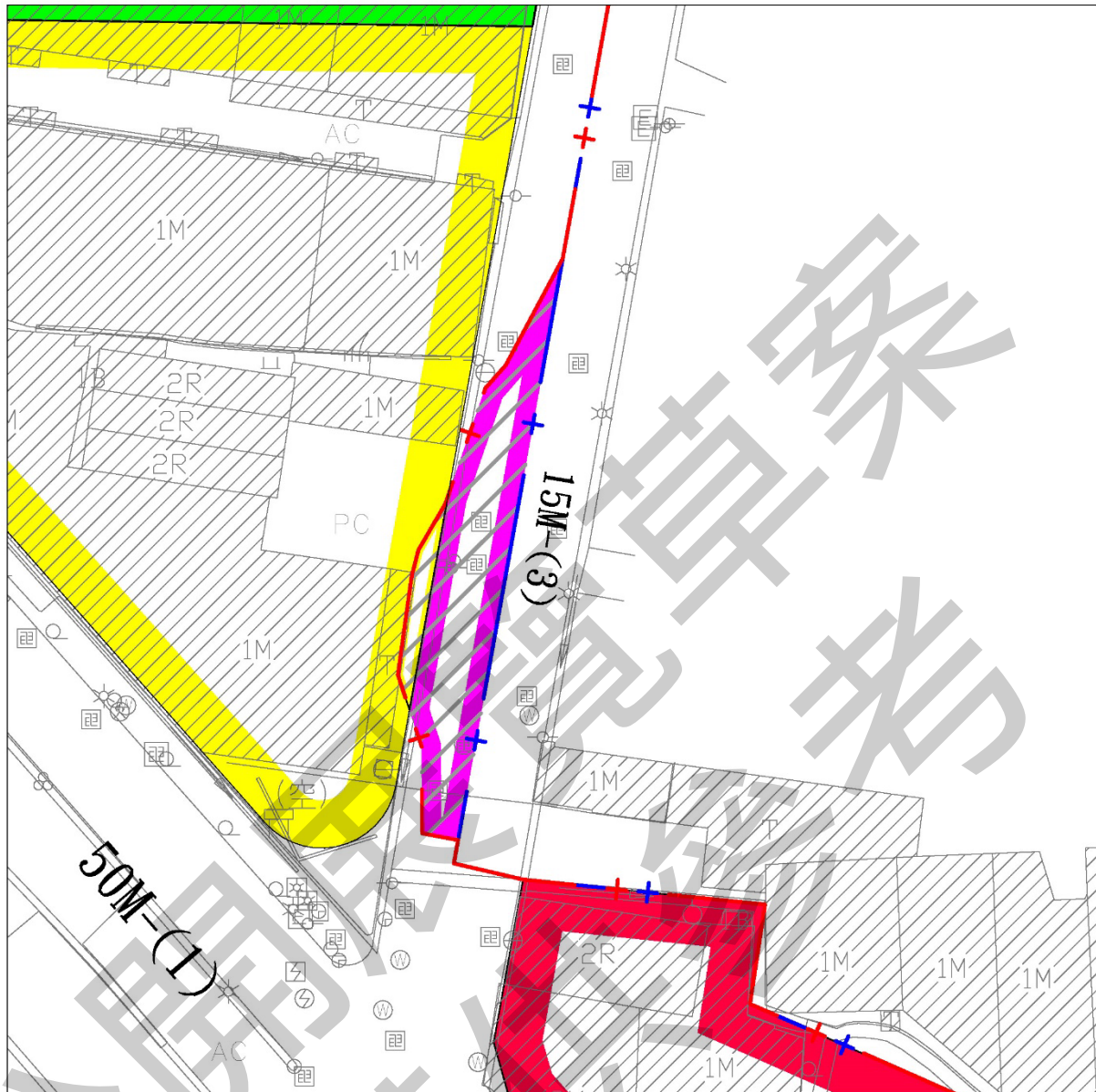


圖 6 變 3 案變更計畫示意圖



計畫圖例

住宅區 原計畫範圍線

商業區

變更圖例

變更住宅區為劃出本計畫範圍外

變更後計畫範圍線

變更道路用地為劃出本計畫範圍外

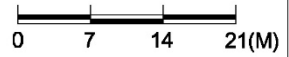


圖 7 變 4 案變更計畫示意圖

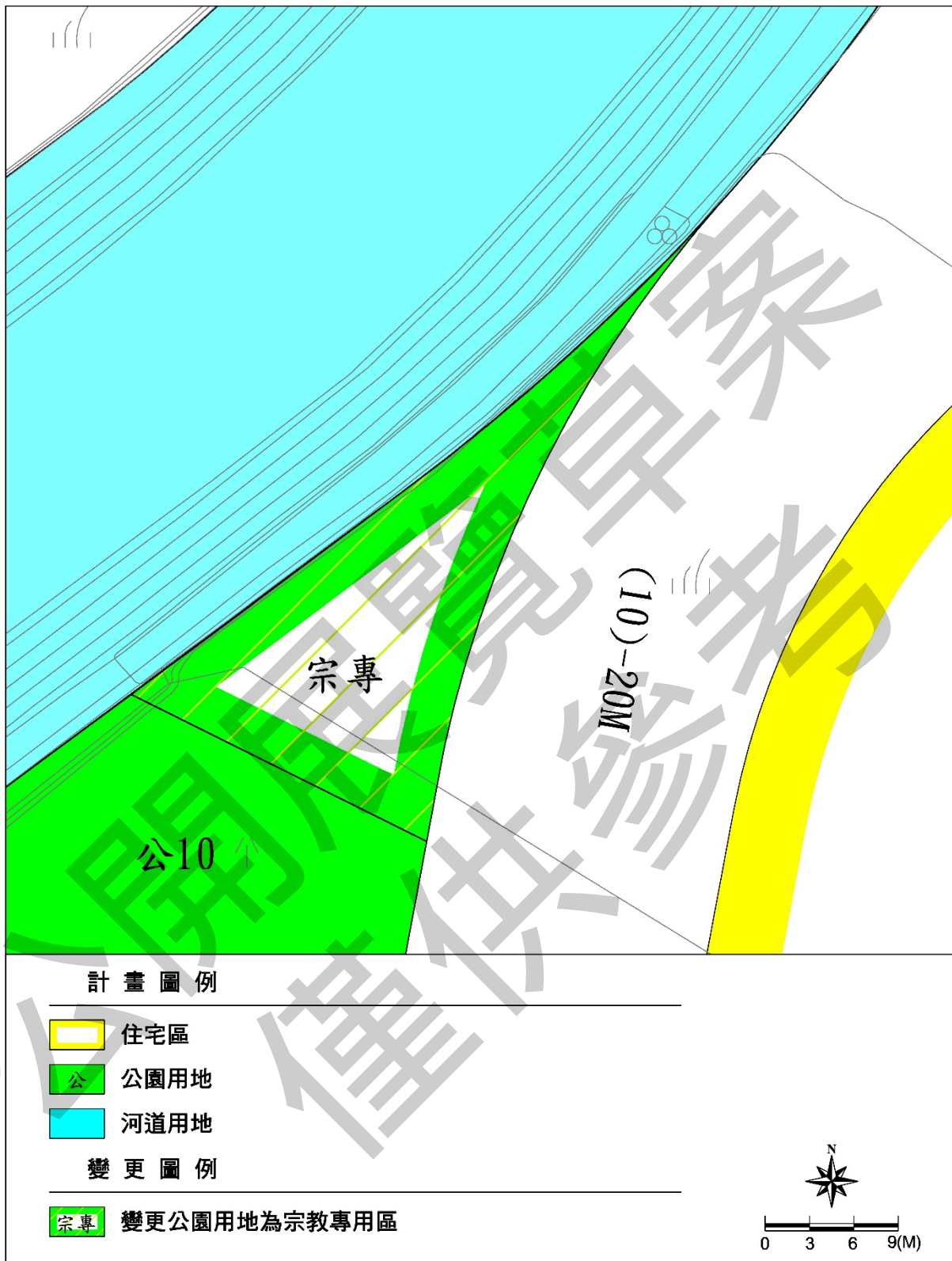


圖 8 變 5 案變更計畫示意圖

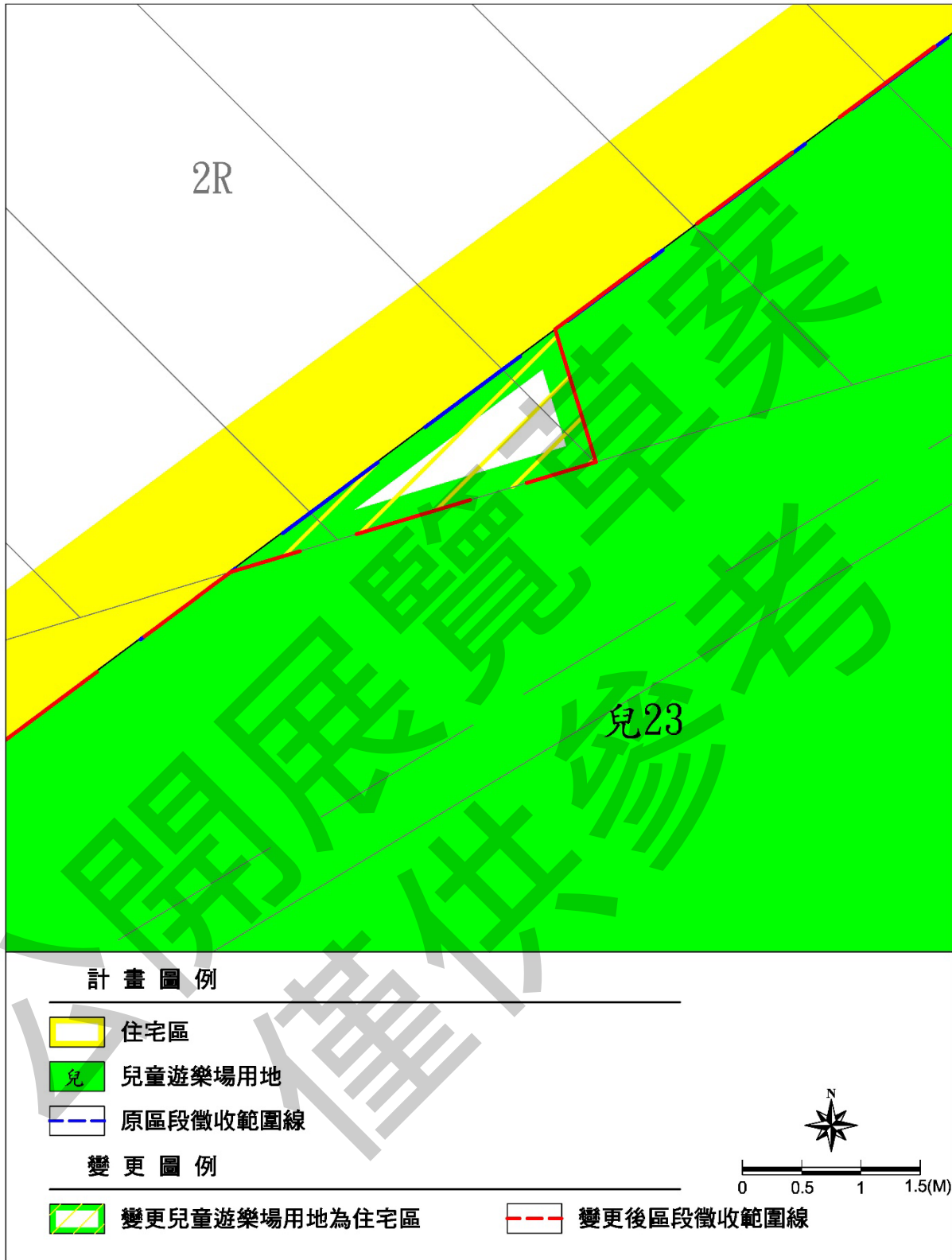


圖 9 變 6 案變更計畫示意圖

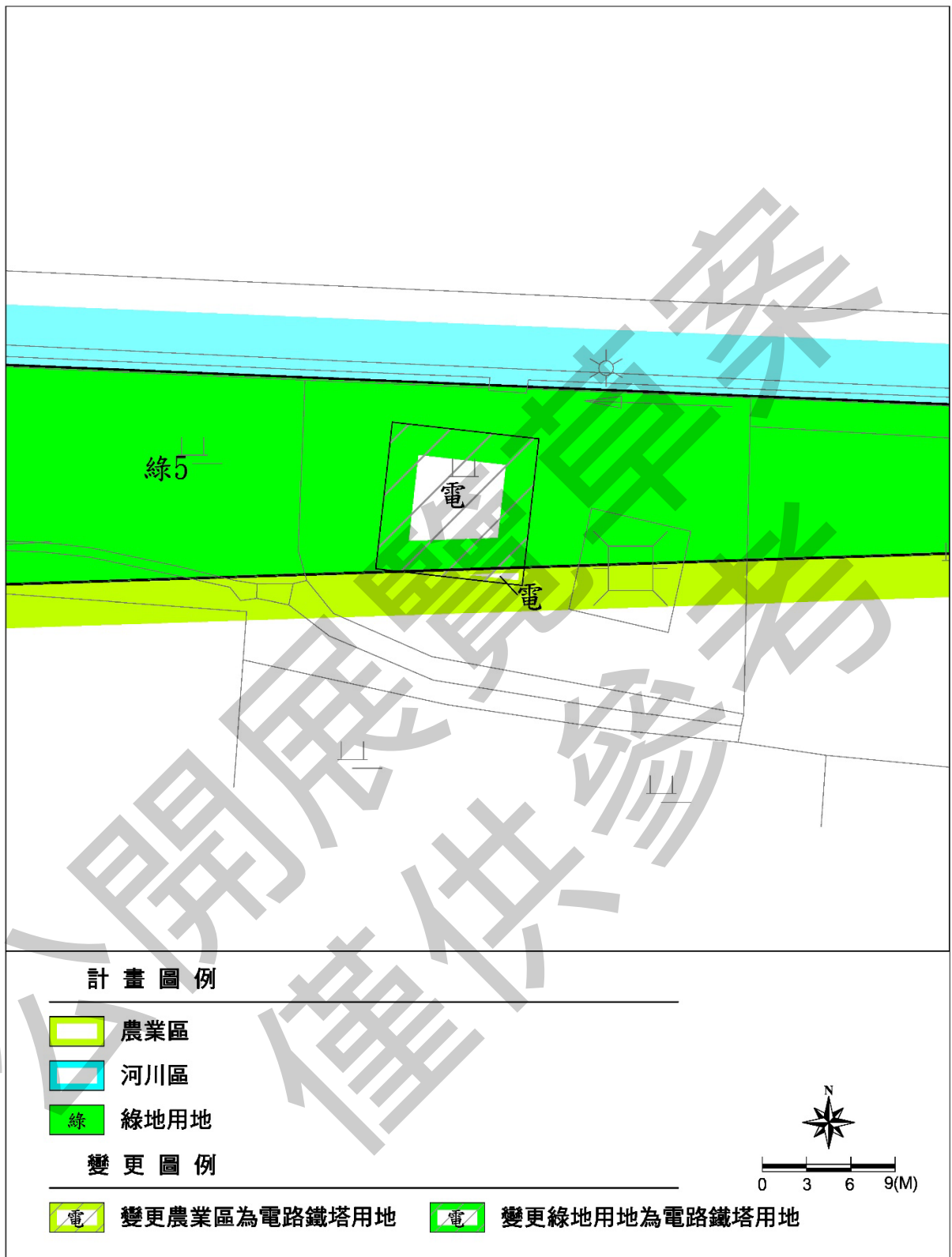


圖 10 變 7 案變更計畫示意圖



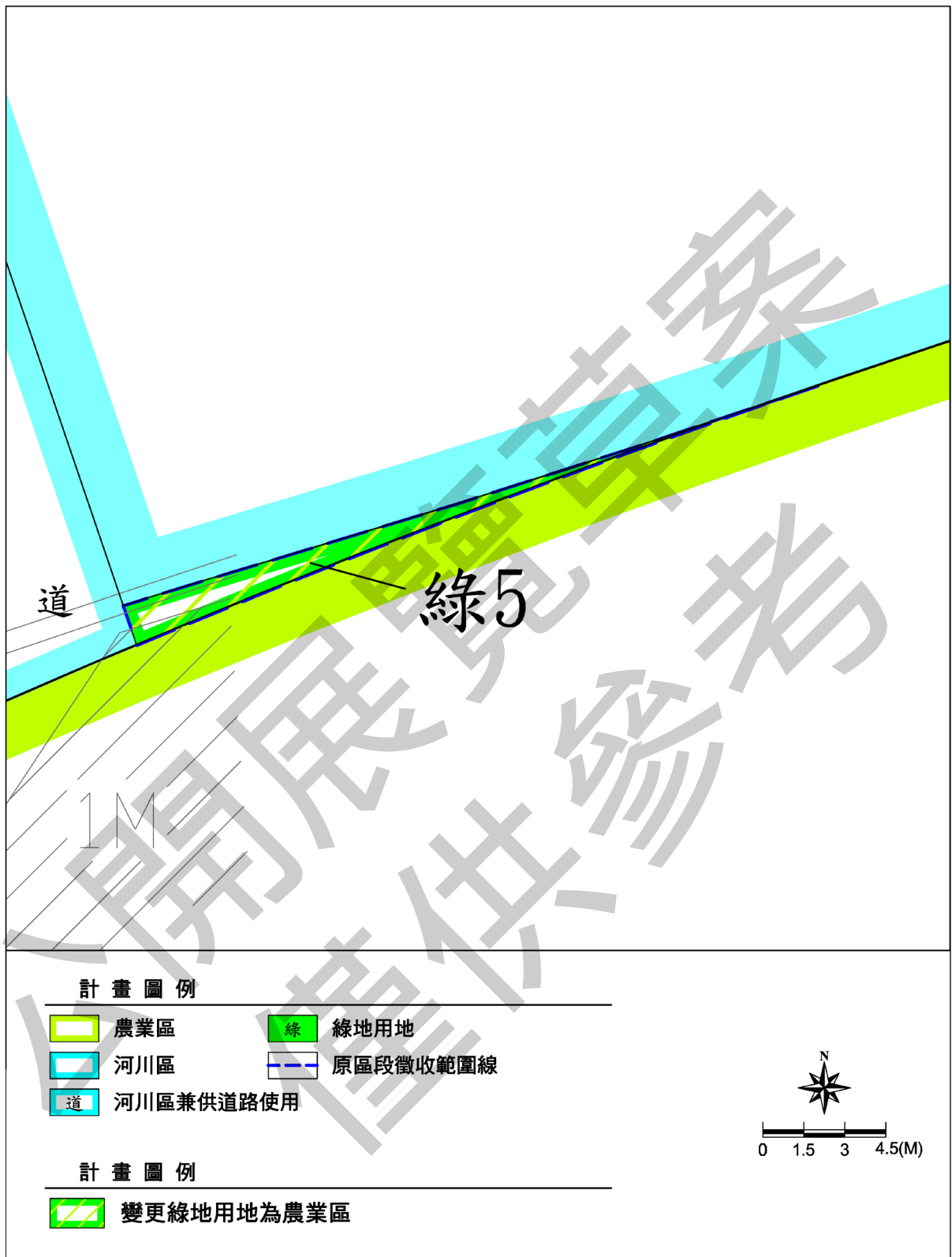


圖 11 變 8 案變更計畫示意圖

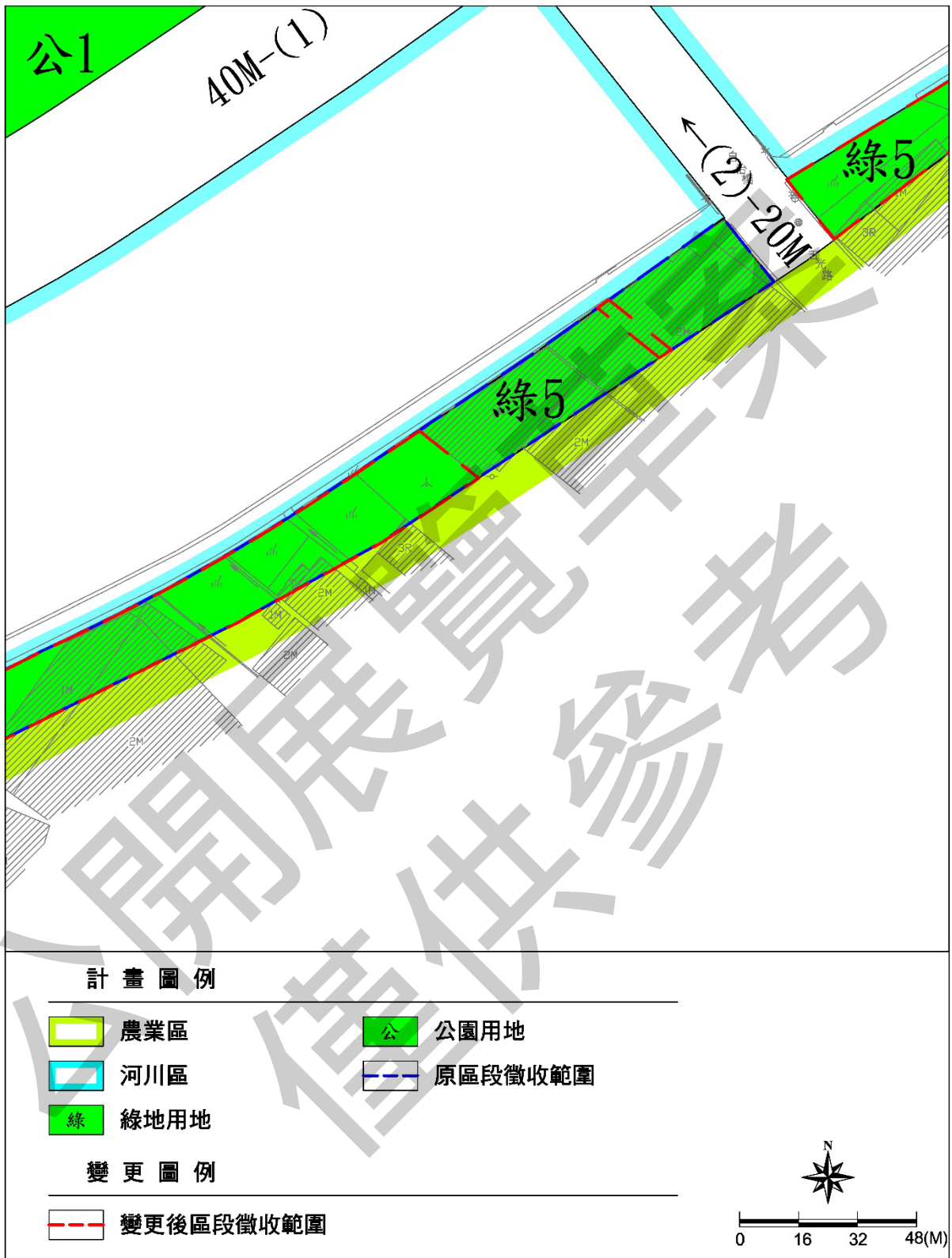


圖 12 變 9 案變更計畫示意圖

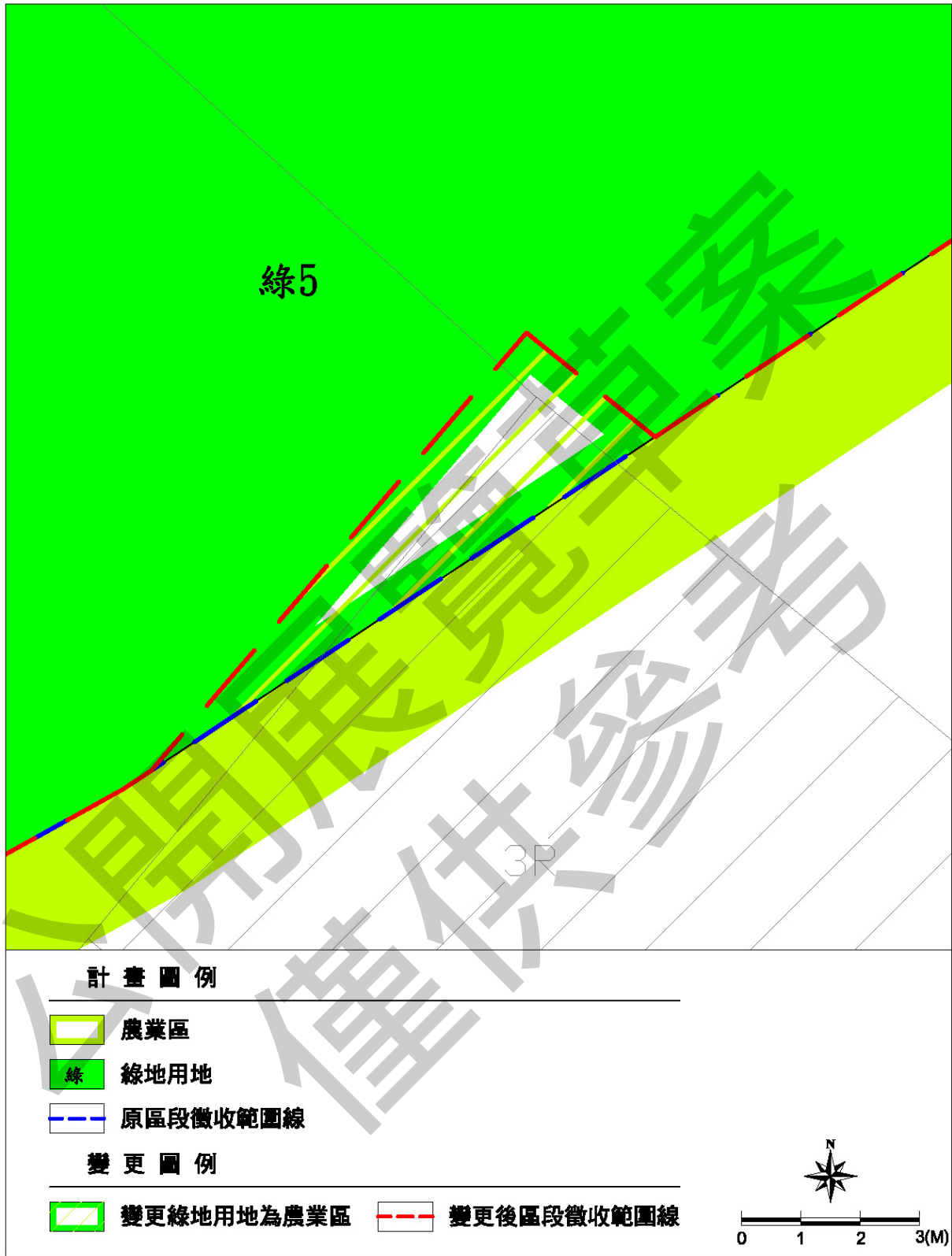


圖 13 變 10 案變更計畫示意圖



圖 14 變 11 案變更計畫示意圖

## 陸、實施進度及經費

### 一、區段徵收範圍變更後計畫

本次變更涉及都市計畫範圍調整案件包括變 1 案、變 2 案、變 3 案及變 4 案，變更後劃出烏日都市計畫主要計畫範圍土地約 0.17 公頃，計畫面積由 909.88 公頃調整至 909.71 公頃。其中，約 0.14 公頃原屬前竹地區區段徵收範圍併予剔除。

另本案涉及區段徵收範圍調整案件包括變 6 案、變 8 案、變 9 案及變 10 案，共計剔除區段徵收範圍面積約 0.19 公頃，區段徵收範圍面積由 110.71 公頃減少至 110.38 公頃，共減少約 0.33 公頃。變更後區段徵收範圍土地使用分區面積詳 5。

表 5 烏日前竹地區主要計畫變更前後區段徵收面積表

使用項目		變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	比例 (%)	
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	22.43	-0.00	22.43	20.32
		第三種住宅區	23.87	-0.17	23.70	21.47
		第四種住宅區	9.07	-0.00	9.07	8.22
		小計	55.37	-0.17	55.20	50.01
	商業區	7.69	-	7.69	6.97	
	宗教專用區	0.80	+0.01	0.81	0.73	
	公用事業專用區	0.79	-	0.79	0.72	
	河川區	0.83	-	0.83	0.75	
	小計	65.48	-0.16	65.32	59.18	
	有償公共設施	污水處理廠用地	0.00	+0.01	0.01	0.01
電路鐵塔用地		0.06	+0.01	0.07	0.06	
河道用地		4.31	-	4.31	3.90	
河道用地(兼供道路用)		0.11	-	0.11	0.10	
機關用地		0.15	-	0.15	0.14	
小計		4.63	+0.02	4.65	4.21	
無償公共設施	公園用地	4.58	-0.04	4.54	4.11	
	兒童遊樂場用地	2.07	-0.11	1.96	1.78	
	綠地用地	2.40	-0.03	2.37	2.15	
	廣場用地	0.66	-	0.66	0.60	
	廣兼停用地	1.05	-	1.05	0.95	
	文中小用地	2.57	-	2.57	2.33	
	園道用地	10.59	-	10.59	9.59	
	道路用地	16.68	-0.01	16.67	15.10	
	小計	40.60	-0.19	40.41	36.61	
區段徵收總面積		110.71	-0.33	110.38	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 二、實施進度及經費概估

### (一) 前竹地區區段徵收

依據土地徵收條例及區段徵收實施辦法訂定之區段徵收程序辦理，本案於 107 年 10 月辦理區段徵收公告及通知，107 年 11 月發放地價及土地改良物等補償費，109 年 7 月臺中市烏日前竹地區區段徵收工程第一標工程作業啟動，預計於 112 年辦理抽籤及配地作業，並於 113 年完成土地點交。

前竹區段徵收開發案總費用約新台幣 101 億 3,148 萬元，開發所需費用由臺中市區段徵收作業基金項下編列預算，所需經費分期向金融機構貸款支應，嗣後由區段徵收剩餘可建築土地標讓售等之收入優先償還開發成本。

### (二) 變 8 案

變 8 案經原土地所有權人表達無參與區段徵收之意願，且剔除後並不影響區段徵收開發，故變更綠 5 用地之開發方式，劃出區段徵收範圍，改採一般徵收方式辦理。其用地取得方式、預估經費及開闢期程等，詳表 6。

表 6 變 8 案經費概估表

公共設施編號	計畫面積(公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)		主辦機關	預定完成期限	經費來源
		一般徵收	撥用	其他	土地徵收費及地上物補償費	工程費			
綠 5	0.19	✓			—	380	需地機關	依工程設計進度完成	由市政府編列預算

資料來源：本案統計。

註 1：本表僅列公共設施工程費，不含整地費、工程設計費、地價補償費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

註 2：表列開發經費及定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之。

附件一、臺中市政府 110 年 6 月 10 日  
府授地區二字第 1100120221  
號函

正本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

## 臺中市政府 函

地址：403424臺中市西區三民路一段158號  
6樓

承辦人：科員 蕭滄尹

電話：04-22218558分機63633

電子信箱：qhande5@taichung.gov.tw

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

受文者：臺中市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月10日

發文字號：府授地區二字第1100120221號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：本市烏日前竹地區區段徵收屬本市興建之重大建設，同意辦理「烏日都市計畫主要計畫」、「烏日都市計畫（前竹地區區段徵收）細部計畫」、「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條及都市計畫法臺中市自治條例第14條規定辦理。
- 二、檢附「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）」申請書1份。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：臺中市政府地政局

市長 盧秀燕



**附件二、變更都市計畫前座談會會議紀錄**

# 「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）案」

## 變更都市計畫前座談會會議紀錄

壹、開會時間：110年4月14日（星期三）上午9時30分

貳、開會地點：臺中市烏日區社區活動中心1樓

參、出席單位及人員：（詳簽到簿）

肆、規劃單位簡報：

前竹地區細部計畫範圍約126.95公頃，其中區段徵收範圍面積約110.71公頃，業於107年10月8日公告區段徵收，刻正進行基礎工程施工作業。為加速推動建設，避免影響後續土地分配作業，爰辦理本次都市計畫變更。

變更範圍以前竹區段徵收範圍為原則，變更內容涉及2個主要計畫及2個細部計畫區。本次專案變更擬提出變更內容共計六大類14案（詳附件一）。

伍、與會機關及人員發言摘要（含書面意見）：

### 一、臺中市政府農業局

- （一）「D1」變更若涉及變更已審議通過之樹木保護計畫，請依相關規定向本局申請樹木保護計畫變更。
- （二）「D2」涉及「農業區」變更為「電路鐵塔用地」，應請規劃單位或台電公司依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，由目的事業主管機關徵得農業主管機關同意。

### 二、南區樹義里莊育雄里長

南區樹義里福田路、福義路、樹義路等三條道路和水利溝渠需要和前竹地區之道路及水利溝渠相連接，要整體規劃。

### 三、林先生

- （一）關於五光路967號（綠5用地）以西剔除徵收案之變更進度如何？請說明。
- （二）區段徵收的細節請再來電細談。

### 四、沈先生

- （一）本人所有信義段387-1地號參與區段徵收。
- （二）請加速辦理，希望早日完成建設。

#### 五、徐先生

我的土地位於「A6」的位置，本來有 1000 坪的土地，因開闢環中路及光明路拓寬，只剩下 600 坪，現在又面臨區段徵收，只能分回一半的土地，又必需分配到其他地方，此位置我們有三棟合法房子也面臨拆遷，所以我們主張剔除徵收範圍或是變更為工業區。

#### 六、游小姐

重建段 848-14 地號（烏日區五光路 961 巷 18 弄 20 號）為合法建物，不應納入徵收，此屋 94 年已核發使用執照，核發時間為逕為分割之前。樁位測定劃偏，故陳情剔除徵收。

#### 七、林先生

不同意徵收，前竹地區區段徵收應剔除南區樹子腳段 679-6 地號（與烏日蘆竹溝段 1-5 地號相鄰）。從日據時代縣市界皆以灌溉溝為界，本人主張自己土地經臺中市大里地政事務所鑑界函復，上開土地位置無未登記土地所登錄之空間，所以反對徵收。

#### 陸、綜合回應說明

今日座談會是依據都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項之規定辦理，將初步檢討變更事項讓民眾知悉，並聽取相關意見，使變更草案內容更切合地方需求，本次座談會相關意見將納入變更草案研議參考。

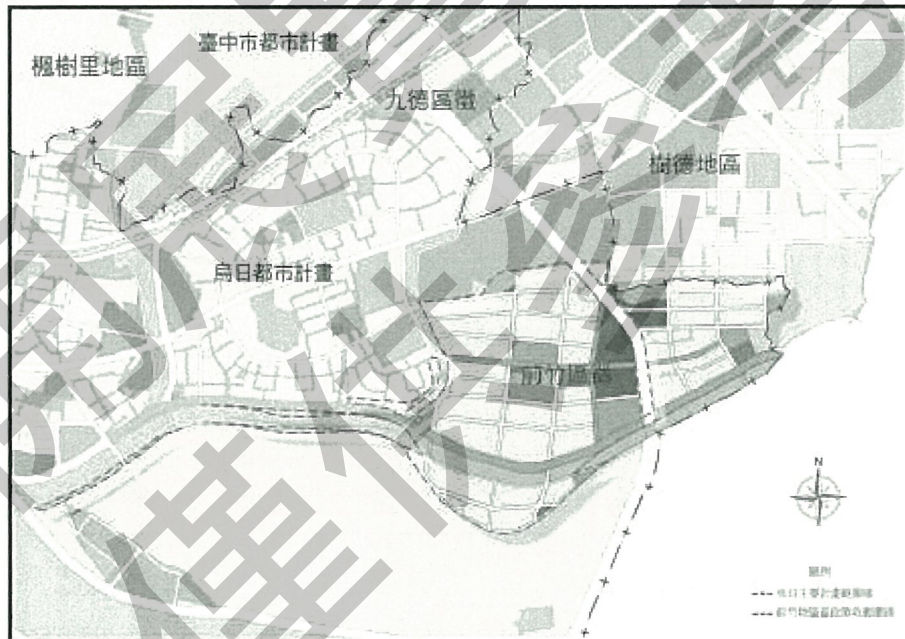
陸、散會：上午 10 時 30 分

## 變更都市計畫前座談會說明資料

壹、會議名稱：「變更烏日都市計畫（配合前竹地區區段徵收第二次專案變更）案」  
變更都市計畫前座談會

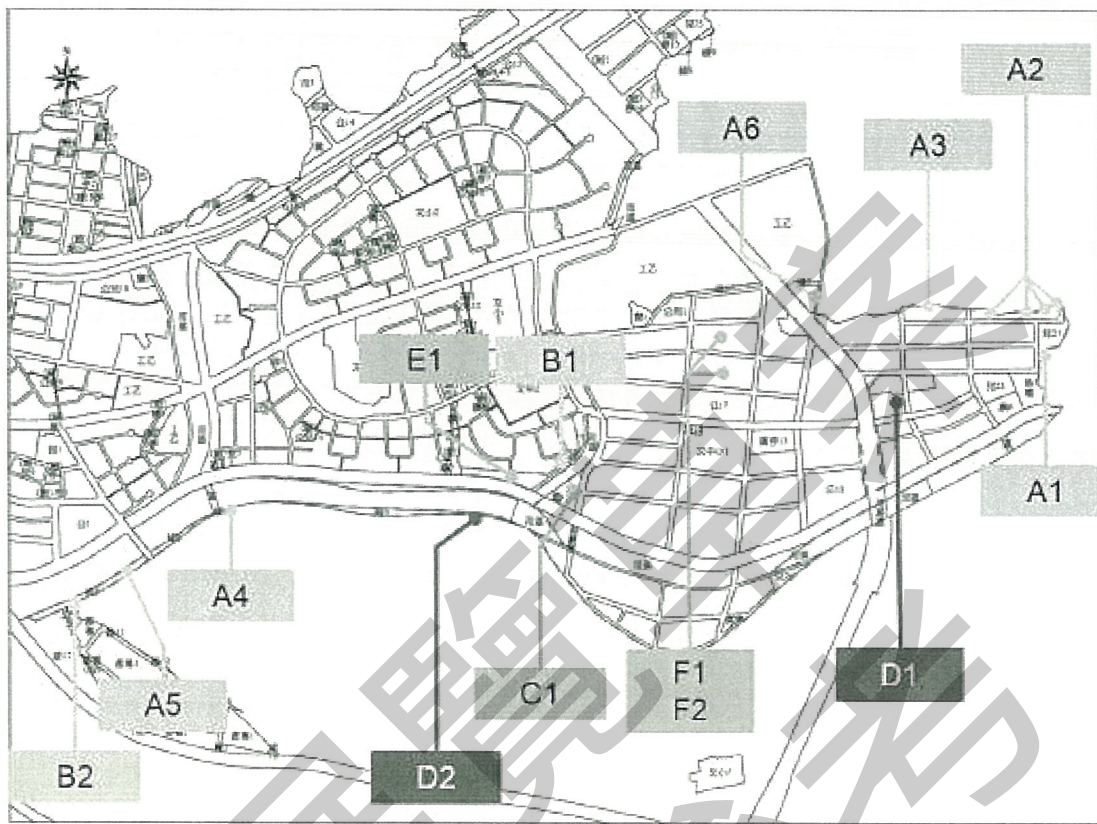
貳、辦理緣起：前竹地區區段徵收面積約 110.71 公頃，業於 107 年 10 月 8 日公告先行區段徵收，都市計畫於 108 年 10 月 7 日公告實施，刻正進行基礎工程施工作業。為加速推動建設，避免影響後續土地分配作業，爰辦理本次都市計畫變更，變更草案內容預計包含老樹原地保留、安置街廓增設道路、宗教專用區劃設等項目。

參、變更範圍：本案原則以前竹地區區段徵收範圍為變更範圍，計畫區位於烏日區東南角，西臨柳川、東至烏日區界、南臨旱溪、北臨工業區，前竹地區細部計畫範圍約 126.95 公頃，其中區段徵收範圍面積約 110.71 公頃。因涉及行政區界釐清等議題，本次變更範圍尚包括與前竹地區計畫毗鄰之「臺中市都市計畫主要計畫」及「臺中市都市計畫（樹德地區）細部計畫」。



肆、變更計畫：

變更類型	件數
A. 都市計畫範圍及區段徵收範圍調整	6
B. 區段徵收範圍邊界之合法建物保留	2
C. 配合宗教建築遷建劃設宗教專用區	1
D. 公共設施調整-輸電線路下地工程及老樹原地保留	2
E. 既成道路保留-文德街 85 巷	1
F. 配合安置街廓增設計畫道路	2



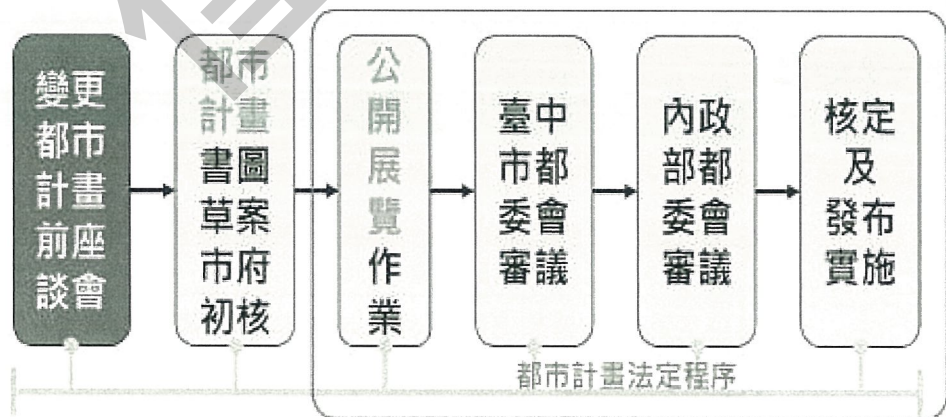
變更計畫位置示意圖

伍、辦理依據：

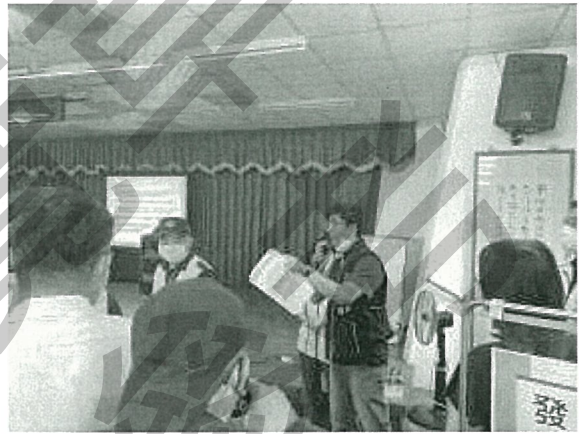
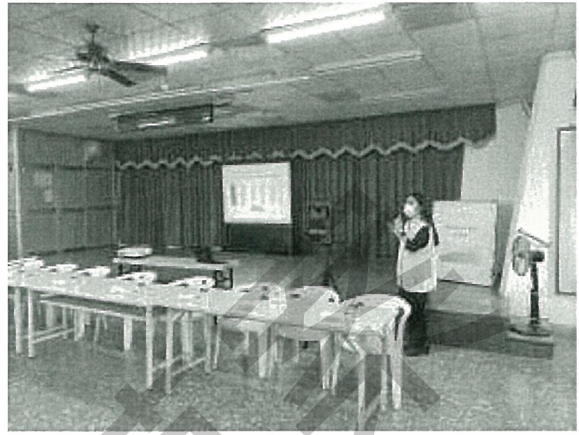
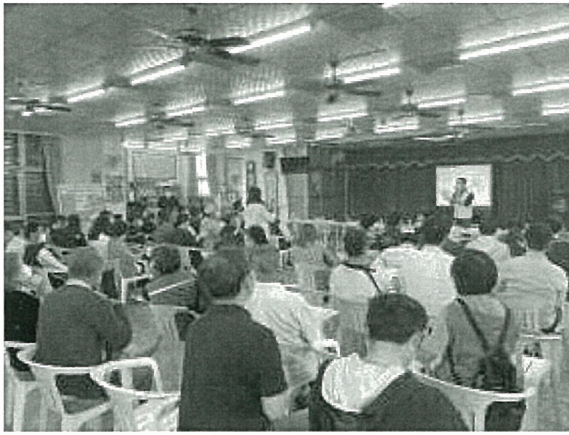
都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項

內政部 107.1.22 台內營字第 1070800103 號函  
 申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款或第 4 款辦理逕行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

陸、全案都市計畫辦理程序



附件二、會議照片



業務承辦人員	
業務單位主管	